

## **Neulengbach: Modernes Reihenhaus am Land - Ideal für eine Jungfamilie**



**Objektnummer: 94978**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3061 Ollersbach
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	9,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten inkludieren Müll, Wasser und Kanal

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







































## Objektbeschreibung

**Ollersbach** ist ein von Landwirtschaft geprägter **Ort der Stadtgemeinde Neulengbach**. Im Jahre **2017** wurde die **familiäre Reihenanlage** mit sieben Wohneinheiten, errichtet durch einen ortsansässigen Landwirt **in massiver Bauweise mit Vollwärmeschutzfassade, 3-fach verglasten Kunststofffenster**, fertig gestellt. Alle Reihenhäuser sind West-Ost ausgerichtet und werden mittels **Nahwärme** über eine zentrale **Hackschnitzelheizung** beheizt.

Das angebotene Reihenhaus ist das vorletzte Reihenhaus vor dem Feld und verfügt auch über ein **Carport**. Das **Erdgeschoß** unterteilt sich in den **Eingangsbereich** mit Zugang zu **Gäste-Toilette**, einem **Abstellraum** und der **Kellerstiege**, sowie in einen großzügig gestalteten **Wohnbereich mit offener Küche, Ausgang auf die West-Terrasse** und **Kaminanschluss**. Die schöne und **gepflegte Küche** ist mit **Einbaugeräten von Miele und Siemens** ausgestattet und bereits **im Kaufpreis enthalten**.

Vom Wohnbereich führt eine Treppe in das **Obergeschoß**, wo ein **zentraler Flur drei Zimmer** sowie das **große Familienbadezimmer** erschließt, das mit einem Fenster nach Osten, zwei gegenüberliegenden Waschtischen, Dusche, Wanne und WC ausgestattet ist. Die zwei westseitigen Zimmer haben Zugang zu einem **gemeinsamen Balkon**, das auf der anderen Seite liegende Zimmer bietet einen wunderschönen Ausblick auf das unmittelbar an den Ostgarten angrenzende Feld.

Die ursprünglich als reines Kellergeschoß geplante, unterste Ebene wurde durch den Einbau eines zusätzlichen Fensters sowie eines direkten Ausgangs in den kleinen Ostgarten zum **Gartengeschoß** und bietet nun einen über 41 m<sup>2</sup> großen **Wohnraum**, weiters ein **Badezimmer mit Fenster** und Dusche, indem lediglich noch das WC fehlt, das aber leicht im Nachhinein installiert werden kann, und einen **Technikraum**, in den die Nahwärme eingeleitet und im Haus verteilt wird.

In Ober- und Gartengeschoß sind Laminatböden verlegt, das Wohnzimmer im Erdgeschoß hat einen Vinylboden, während Eingangs-, Küchen- und Sanitärbereiche verfliesen sind.

Das **moderne Reihenhaus mitten im Grünen ist ideal für eine junge Familie**, ist es eigentlich **sofort bezugsfertig** und bietet überdies ein **unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis**.

Eine Haltestelle für den **Schulbus** zum und vom **Schulzentrum Neulengbach** liegt 350 Meter entfernt an der Hauptstraße bei der alten Post. Der **Bahnhof Ollersbach** ist fußläufig etwa 600 Meter entfernt und bietet Verbindungen **im Halbstundentakt** sowohl **nach St. Pölten Hbf.** (Fahrzeit 17 Minuten) als auch **nach Wien Hütteldorf** (Fahrzeit 38 Minuten), nach Neulengbach fährt man nur vier Minuten. Nach St. Pölten gelangt man mit dem Auto am kürzesten in nicht einmal 20 Minuten über Kirchstetten und Böheimkirchen, nach Wien Auhof fährt man am schnellsten bei Altengbach auf die A1 und erreicht den Wiener Westen in ca. 25

Minuten. Tulln ist über die B19 ebenfalls in 25 Minuten erreichbar.

Einen Kindergarten findet man direkt im Ort, etwa 750 Meter entfernt. In der nur 5 km entfernten Stadt Neulengbach sind sämtlich Infrastruktureinrichtungen des täglichen Lebens vorhanden. Es gibt eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und Fachärzte, Volksschule, Neue Mittelschule, ein Bundesoberstufenrealgymnasium, Musik- und Volkshochschule.

Zur Freizeitgestaltung bieten sich ein Tennisclub, ein Fußball-Verein und mehrere Reitställe in und um Ollersbach, ein Freibad mit Sport- und Kinderbecken in Neulengbach, der Radweg "Neulengbach-Tulln" und für Musikbegeisterte der Kirchenchor an. Nahegelegene Ausflugsziele sind die Buchbergwarte, von der man einen herrlichen Fernblick genießt und die Laurenzi Kirche, ein beliebtes Motiv für Hobbymler.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap