



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 68642

erstellt am : 19.06.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1717.05€

Straße:

3033 Altllengbach

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Eszter Virasztó

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.a

Wohnfläche: 121.55m²

Nutzfläche: 121.55m²

Grundfläche: 226.96m²

Modernes Wohnen in idyllischer Lage:

**Doppelhaushälfte mit Garten, Balkon & Terrasse
in Altllengbach, NÖ.**



Zum Wohngebäude

Die Doppelhaushälften in der Sandlhofstraße wurden mit Mai 2022 fertig gestellt. Die hochwertigen Doppelhäuser wurden mit viel Bedacht in ökologischer Ziegelmassiv-Bauweise errichtet. Die Häuser verfügen über ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß. Jedes Haus hat im

Obergeschoss einen Balkon mit wunderbarer Fernsicht. An die Terrasse im Erdgeschoss anschließend hat jedes Haus einen eigenen Garten. KFZ-Abstellplätze sind vorhanden.

Lage

Altlangbach ist eine Marktgemeinde im Bezirk Sankt Pölten-Land in Niederösterreich, gelegen an der Westautobahn A1 und der Außenringautobahn A21, zwischen St. Pölten und Wien. Altlangbach hat eine Fläche von ungefähr 35,54 km² und ca. 3.025 EinwohnerInnen.

Die Gegend ist durch Wohnsiedlungen mit Einfamilienhäusern geprägt und gerade bei jungen Familien beliebt, die raus wollen aus der Großstadt und rein in die Natur, das Landleben zu genießen wissen. Durch die Nähe zu den beiden Hauptstädten St. Pölten und Wien genießen Sie eine ausgezeichnete Lebensqualität und Anbindung zu Lifestyle, Entertainment, sowie Shopping-Vergnügen; diese sichert aber auch den Zugang zu ausgezeichneten Colleges, Fachhochschulen und Universitäten.

Infrastruktur

Unser Projekt liegt ca. 700 m südlich der Autobahn, sodass diese bereits kaum mehr zu hören ist (bestätigt auch das BM für Nachhaltigkeit und Tourismus). Dafür genießt man allerdings den Blick über den Wiener Wald. Die Lage an diesem Autobahndreieck und die Nähe zur Westbahn sind ideal für alle, die die Erholung im Wiener Wald suchen, aber auch die Nähe zur Stadt - oder zu internationalen Verkehrsadern brauchen. Auch der Flughafen Wien ist in weniger als 45 Minuten erreichbar. Zum Haus

Die moderne Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2021 erbaut. Das Haus wird Anfang Mai 2022 komplett fertig gestellt sein, und als Erstbezug zur Miete übergeben. Das Erdgeschoss kann man durch den gepflegten Eingangsbereich betreten, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe sowie den Zugang zu den oberen Räumlichkeiten bietet. Unmittelbar links vom Eingangsbereich befindet sich ein Raum, der als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann. Gleich danach finden Sie ein separat angelegtes WC für Ihre Gäste. Gegenüber davon bietet ein Abstellraum Platz für nützliche Alltagsgegenstände. Im Erdgeschoss finden Sie außerdem einen großzügig angelegten Wohn- Essbereich, auch eine moderne Einbauküche mit neuen Geräten ist vorhanden. Durch die großen Fensterfronten fällt viel Licht in den Wohnraum. Von hier aus haben Sie Zutritt zur eigenen Terrasse mit privatem Garten. Über die Treppe gelangt man ins 1. Obergeschoss mit drei Schlafzimmern. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Doppelwaschtisch und Badewanne glänzt durch seine Familien-freundliche Größe. Außerdem ist ein eigener kleiner Waschraum mit Waschmaschinen-Anschluss vorhanden. Eines der Schlafzimmer im Obergeschoss ist größer, dieses kann als Master-Schlafzimmer bezeichnet werden, es bietet einen eigenen Zugang zum Balkon. Der Balkon lässt mit einem Weitblick ins Grüne aufatmen. Für wohlige Wärme im ganzen Haus sorgt eine Fußbodenheizung. Als Sonnenschutz und für Ihre Sicherheit verfügen die Fenster über eingebaute, elektrisch bedienbare Rollläden. Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Parkettböden, die Nassräume mit modernen Fliesen ausgestattet. Zwei KFZ-Stellplätze stehen zur Verfügung.

Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 121,55 m², zusätzlich eine Terrasse mit 22,50 m², einen 120,38m² großen Garten, sowie einen 8,55m² großen Balkon.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoß:

Vorraum
Technikraum
Wohn- Essbereich inkl. Einbauküche, Zugang zum Garten
Gäste- WC
2 Abstellräume

Obergeschoß:

Gang
2 Schlafzimmer
1 Master-Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
Badezimmer mit Badewanne, WC
Büro/Garderobe

Zwei KFZ-Abstellplätze in der Gesamtmiete inkludiert.

Mietdauer: 5 Jahre

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <4.500m
Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m
Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <500m
Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <500m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <4.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 226.96m²

Wohnfläche: 121.55m²

Nutzfläche: 121.55m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 48.67m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.84m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1717.05€

Nebenkosten: 167.05€

Kontaktinformationen

Vorname: Eszter

Nachname: Virasztó

E-Mail: Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at