



#0001010048

## LEISTBARER WOHN(T)RAUM IN LENGENFELD

3552 Lengenfeld



Purchase price: 340.000,00 €

Living Area: 83,58 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Belagsfertiger Wohnraum in bester, zentraler Wohnlage von Lengenfeld, dennoch inmitten der Natur in Ortsrandlage!

Tolle Wohlfühloase in Form dieser neuen Reiheneinfamilienhäuser im Erstbezug auf Eigengrund mit vielen liebevollen Details in traumhafter Wohnlage von Lengenfeld, das alles mit guter Infrastruktur und tollem Wohnambiente in herrlicher Ortsrandlage bei sehr hoher Lebensqualität und nahe gelegener Autobahnanbindung beschreiben diese Liegenschaft am Allerbesten! Dieser im Jahre 2025 erbaute und mit sehr vielen hochwertigen Ausstattungskriterien versehene Wohnraum wird Sie garantiert begeistern!

In der idyllischen Gemeinde Lengenfeld in Niederösterreich entsteht leistbarer Wohnraum, der keine Wünsche offen lässt. Zum Verkauf gelangen vier familienfreundliche Reihenhäuser im Erstbezug – modern geplant, hochwertig gebaut und dennoch finanzierbar.

Mit einer Wohnnutzfläche von knapp 85m<sup>2</sup>, privaten Terrassen und Gärten sowie je zwei Autoabstellplätzen pro Einheit bieten diese Häuser alles, was Familien zum Wohlfühlen benötigen.

Die Häuser werden belagsfertig verkauft, so besteht die Möglichkeit, die Ausstattung und den Innenausbau nach Ihren eigenen Wünschen zu gestalten. Alternativ kann die verkaufende Partei gerne ein preislich attraktives, schlüsselfertiges Ausbaupaket beistellen.

Gebaut in langlebiger Holzmassivbauweise und ausgestattet mit einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe, profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten und einem angenehmen Raumklima und einer ökologischen, gleichzeitig effizienten Heizform.



Die ruhige Wohnlage überzeugt durch Familienfreundlichkeit und hervorragende Infrastruktur bei sehr hoher Lebensqualität.

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie das zentrale Vorzimmer mit ausreichend Platz für eine Garderobe, den Technikraum samt Gäste-WC, eine separate Garderobe oder Büro sowie den imposanten Wohnsalon und den Essbereich mit angrenzender, derzeit offener, falls gewünscht, leicht teilbarer Küche mit sämtlichen Anschlüssen und direktem Ausgang auf die große Terrasse und in den Eigengarten.

Über geschmackvolle Stiegenanlagen gelangen Sie in die Schlafebene. Luxuriös und hochwertig zeigt sich auch das Obergeschoss mit zentralem Galeriebereich, von welchem aus alle Räumlichkeiten begehbar sind. Hier werden weitere Wohnwünsche durch ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer mit Vorbereitungen für eine große Badewanne, eine Dusche und ein WC sowie Doppelwaschtisch erfüllt.

Zwei Parkplätze für Ihre Autos runden dieses tolle Gesamtpaket ab, eine energieeffiziente Fußbodenheizung mit Wärmepumpe versteht sich von selbst.

Ganz besonders sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale wie massive Brettsperrholzbauweise für ein angenehmes Raumklima, eine kostengünstige Fußbodenheizung durch die Luftwärmepumpe oder die zahlreichen Fenster für ein außergewöhnliches Wohngefühl und eine tolle Belichtung dieses neuen Wohlfühlhauses im Erstbezug, hervorzuheben.

Schon am Beginn der Bauphase war es den Eigentümern ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien zu verwenden, was sich bis heute in der Inneneinrichtung und Ausstattung dieses absoluten Wohlfühlhauses wieder spiegelt. Die Übergabe erfolgt im belagsfertigen Zustand, um Ihren individuellen Bedürfnissen bestmöglich zu entsprechen. Auf Kundenwunsch kann selbstverständlich eine schlüsselfertige Variante kostengünstig organisiert werden.



Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer, neben einem schönen Blick ins Grüne sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird. Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!

Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum in Lengenfeld in bester Wohnlage und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an!

Ich freue mich auf ein unverbindliches Beratungsgespräch, um Sie über sämtliche Vorzüge dieses Projektes zu informieren!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.





## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House, Holiday House, House: Other, Terraced House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2025
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Open

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	24.09.2024
Valid until	23.09.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	37,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,63
fGEE Class	 A+

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	2



Terraces

1

**AREAS**

Living Area ca. 84 sqm

Base Area ca. 771 sqm

Terrace Area ca. 16 sqm

Garden Area ca. 28 sqm



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	340.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	340.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	Nach Vereinbarung!
--------------------	--------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Dieses Neubauprojekt liegt in der äußerst beliebten Ortschaft Lengenfeld im Bezirk Krems-Land. Lengenfeld ist eine aufgrund seiner zentralen Lage zwischen Langenlois und Krems sowie der sehr guten Verkehrsanbindung Richtung Wien, Krems und St. Pölten durch den nahe gelegenen Autobahnanschluss an die S5 sehr beliebte Wohngegend.

In der Marktgemeinde sind gute infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Arzt, Bank, Einkaufsmöglichkeiten, Friseur, Kindergarten, Volksschule und vieles mehr vorhanden. Über den in wenigen Fahrtminuten erreichbaren Autobahnanschluss an die S5 bestehen zusätzlich ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Wien und St. Pölten.





### GALLERY



"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

