



EXPOSÉ

10 REIHENHÄUSER
2 WOHNUNGEN
1 FRISEURGESCHÄFT

Ein neuer Platz zum Wohlfühlen.

Durchdachte und hochwertige Reihenhäuser in Ziegelmassivbauweise sind in Leitsberg entstanden. Eine lebenswerte Gemeinde genau zwischen Wien und St. Pölten.



Beziehbar: ab sofort

Wohnfläche: ca. 136 m²

Heizung: Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe & Photovoltaik)

Zustand: Erstbezug

Zimmer: 5

Garten: begrünter Garten & Vorplatz

Terrasse: 1

Balkon: 1

Stellplätze: 2 mit Starkstromanschlüssen

Bad: 1

WCs: 2

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Baujahr: 2022

Kaufpreis: ab: € 449.000 € belagsfertig

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5%
zuzüglich USt und Barauslagen



Ansprechpartner:

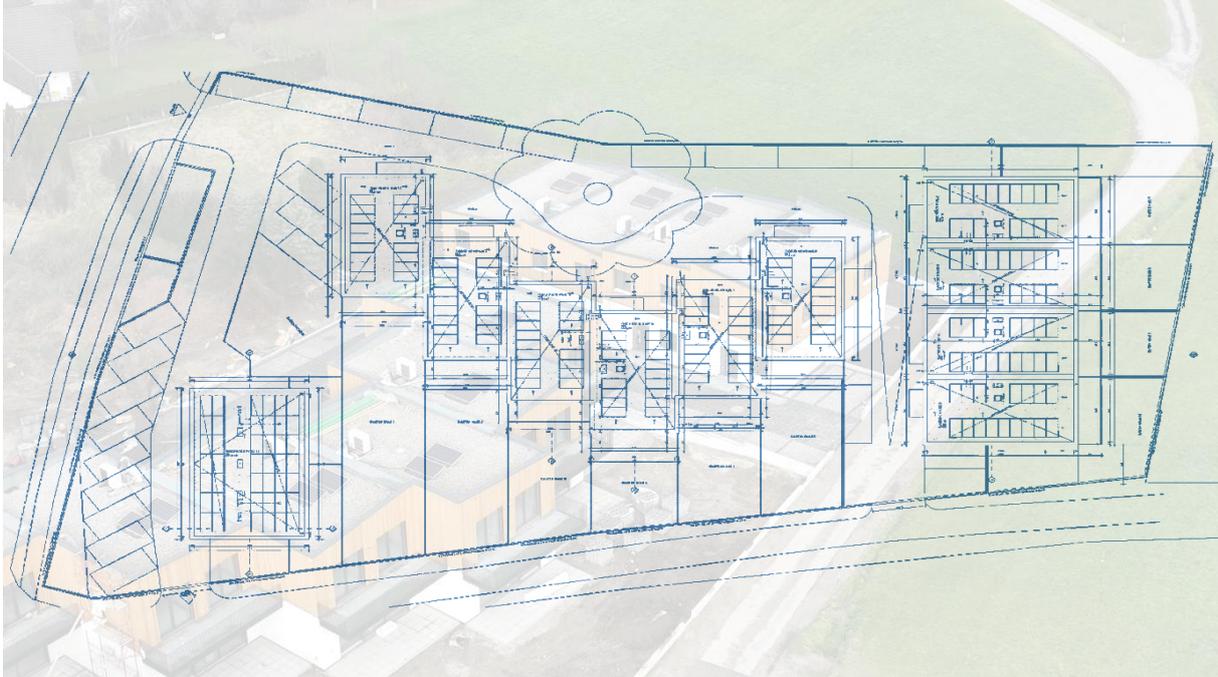
Birgit Riccabona

0660 608 2016

hallo@walbona.at

www.walbona.at/leitsberg-2

Adresse: Tullner Straße 20
3033 Altlangbach



www.walbona.at/leitsberg-2

1. ÜBERSICHT:

Augenmerk liegt auf den **Reihenhäusern**; die Wohnungen und das Geschäftslokal sind bereits verkauft.

Die **10 Reihenhäuser** verfügen alle über **Eigengärten**, Balkone, Terrassen, Vorplätze und 2 PKW-Stellplätze im Wohnungseigentum. 6 Häuser (1-6) sind um eine alte Linde bogenförmig angeordnet, was dem Platz ein besonderes Flair verleiht. Diese Häuser sind mit (süd-)östlich ausgerichteten Gärten und (nord-)westlich ausgerichteten **Vorplätzen** ausgestattet. Die Gärten grenzen an eine sehr wenig befahrene einspurige Straße. Durch die private Zufahrtsstraße getrennt entstehen weitere 4 Häuser (7-10) mit nördlich (-östlich/ westlich) ausgerichteten Gärten und südlich ausgerichteten Vorplätzen. Diese Gärten grenzen an **unbebautes Grünland**.

Die Vorplätze werden farblich von den Allgemeinflächen getrennt und bieten zum Beispiel Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit.

- **Haus 4:** 136 m² WFL ; 55 m² Eigengarten zzgl. Terrasse, Balkon, Vorplatz & Stellplätze: KP belagsfertig € **449.000**
- **Haus 5:** 136 m² WFL ; 71 m² Eigengarten zzgl. Terrasse, Balkon, Vorplatz & Stellplätze: KP belagsfertig € **467.000**
- **Haus 6:** Eckhaus, 136 m² WFL ; 90 m² Eigengarten zzgl. Terrasse, Balkon, Vorplatz & Stellplätze: KP belagsfertig € **479.500**
- **Haus 7:** Eckhaus, 136 m² WFL ; 110 m² Eigengarten zzgl. Terrasse, Balkon, Vorplatz & Stellplätze: KP belagsfertig € **503.400**
- **Haus 8:** 136 m² WFL ; 44 m² Eigengarten zzgl. Terrasse, Balkon, Vorplatz & Stellplätze: KP belagsfertig € **470.900**
- **Haus 9:** 136 m² WFL ; 38 m² Eigengarten zzgl. Terrasse, Balkon, Vorplatz & Stellplätze: KP **schlüselfertig (inkl. Küche & Sanitär): € 519.100**
- **Haus 10:** Eckhaus, 136 m² WFL ; 80 m² Eigengarten zzgl. Terrasse, Balkon, Vorplatz & Stellplätze: KP belagsfertig € **505.800**

3. LAGE:

In einem Ortsteil von Alt Lengbach liegt dieses neue Projekt in guter Anbindung mit dem Fahrrad, dem Auto oder öffentlich per Bus zum Bahnhof.

Hinauf auf die Hügel entlang einer verkehrsberuhigten Straße oder ca. 100 m zum wunderschönen Laabenbach mit Kinderwagen, Fahrrad oder Laufschuhen. Eine **tolle Lage zum Spaziergehen.**

Fahrrad: ein sicherer und landschaftlich schöner Radweg an der Laaben liegt quasi gegenüber. Dieser bringt Sie schnell zum nächsten Supermarkt (knapp 1 km) oder nach Neulengbach zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie zum Bahnhof Neulengbach Stadt (knapp 5 km ohne wesentliche Steigungen)

Auto: in 19 min zum P&R Hütteldorf

Bus: Haltestelle direkt vor der Tür.

Neben dem genannten Radweg gibt es auch schöne Wanderwege, Spielplätze, Freibäder diverse Gasthäuser, Cafés etc.

Einrichtung	Entfernung
Apotheke Apotheke Altlenzbach	2,9 km
Arzt Dr. Malli, Altlenzbach 171	2,50 km
Bäckerei Simhofer, Hauptstraße 24, 3052	2,86 km
Bank , Bankomat Raiffeisen	950 m
Bibliothek Bücherei Altlenzbach	3,0 km
Bushaltestelle Leitsberg	50 m
Café KostBar.es	998 m
Drogerie Bipa	4,24 km
Fitnesscenter Wakanda Health	1,1 km
Friseur In der Anlage	0 km
Kindergarten Innermanzing	2,7 km
Konditorei Heiß & Süß	550 m
Polizeidienststelle	843 m
Autobahnpolizeiinspektion Altlenzbach	
Postamt Altlenzbach	2,9 km
Restaurant Al Pacino	779 m
Rettungstützpunkt ASB Altlenzbach	2,54 km
Schule Mittelschule Laabental	1,94 km
Supermarkt Unimarkt	990 m
Tankstelle Oil!	689 m
Theater Theaterei St. Christophen	1,9 km
Tierarzt Tierarztpraxis Altlenzbach	2,8 km
Volksschule Neustift-Innermanzing	2,55 km
Zahnarzt Dr. Bichler, Hauptstraße 171 Stg. 1, 3033 Altlenzbach	2,18 km

4. BAUBESCHREIBUNG:

Massivbauweise: Die Massivbauweise umfasst Baukonstruktionen, bei denen keine Trennung zwischen tragender und raumabschließender Funktion existiert. Tragwerk und Raumabschluss sind beim Massivbau ein identisches Bauteil.

Energieausweis: Der Häuser werden in Niedrig-Energie-Haus Standard errichtet.

Fassadengestaltung: Das Erdgeschoss ist mit einem Wärmedämmverbundsystem aus EPS-F plus versehen und weiß verputzt. Das Obergeschoss bekommt eine Lärchenholzfassade.

Gebäudetechnik:

Heizung-, Klima-, Zentrale Heizung und Lüftungs- und Warmwasseraufbereitung für die einzelnen Sanitärinstallationen: Häuser erfolgt mit einer Luftwärmepumpe (Fabrikat Vaillant od. gleichwertig). Die Positionierung der Luftwärmepumpen erfolgte auf den Dächern.

Eine Photovoltaikanlage am Dach ist mit 0,8 KW grundausgestattet und kann vom Käufer individuell auf derzeit 2,3 KW erweitert werden.

Die Kaltwasserzählung erfolgt mit eigenem Zähler in jedem Haus.

Installationen (Wasserleitungen, Vorlaufleitungen, Rücklaufleitungen, Kanal, etc.) sind im Technikraum Aufputz geführt und somit sichtbar. Installationen in den Wohnräumen sind in den Wänden, im Fußboden Aufbau bzw. in den abgehängten Decken/Poternen geführt.

Installationen im Technikraum sind Aufputz geführt und somit sichtbar. Die restlichen

Gefälle nach vorne.

Stellplätze,
Zugangswege,
Vorplatz:

mit Sickerpflaster versehen.
Die Parkplätze haben Leerverrohrungen zum
Laden für etwaige Elektrofahrzeuge.

5. BILDER

Übersichtsplan



Westansicht Haus 2-6



Ausblick Haus 7-10



Wohnküche Top 9

Küche Top 9



Eingangsbereich Top 9

Büro Top 9



Schlafzimmer Top 9



Balkon Top 9



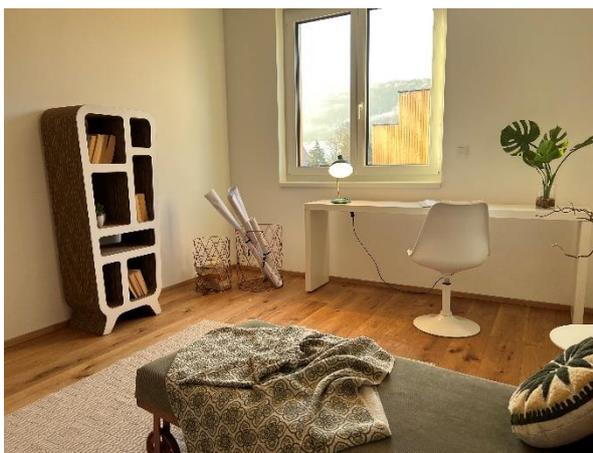
Wohnbereich Top 9



Kinderzimmer 1 Top 9



Kinderzimmer 2 Top 9



Badezimmer Top 9



Stiegenhaus Top 9



Vorraum OG Top 9



Vorraum OG links Top 9



Vorraum OG rechts Top 9



WC EG Top 9



Technikraum Top 9



Abstellraum unter Treppe



Garten & Terrasse Top 9



Eingang Top 9



Wohnküche Top 6 (belagsfertig)



Kinderzimmer Top 10 (belagsfertig)



Badezimmer Top 3 (belagsfertig)

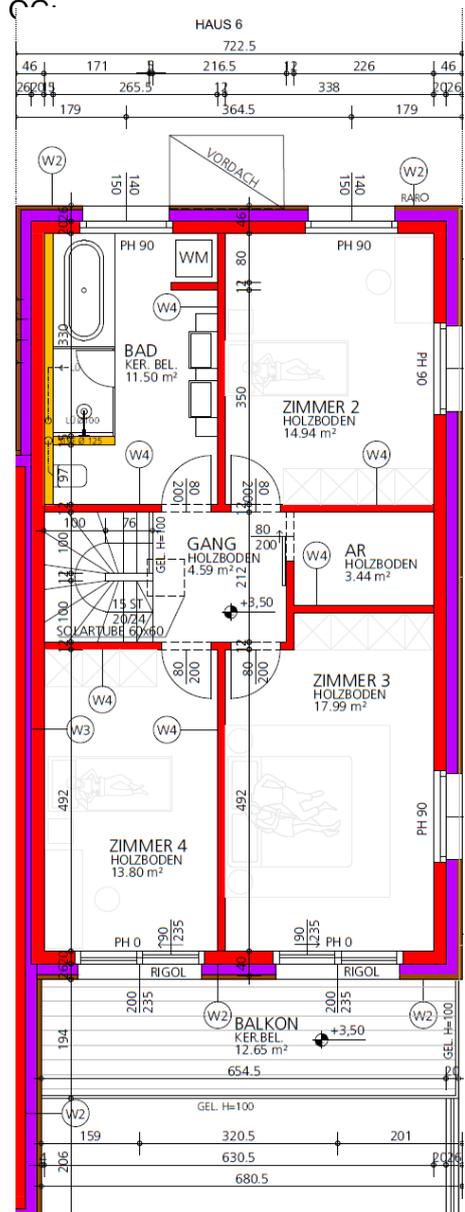
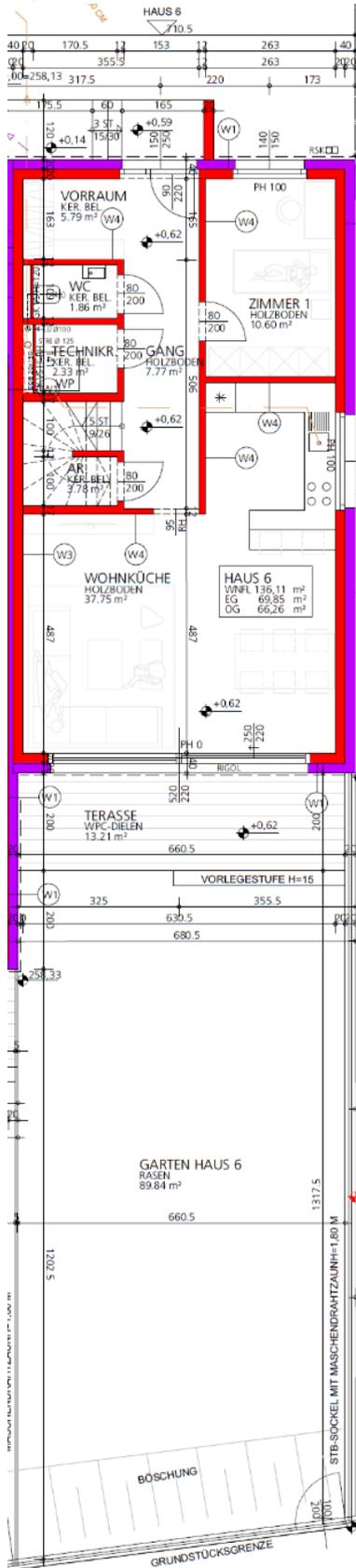


Kinderzimmer Top 3 (belagsfertig)



Beispiel Grundriss Haus 6:

EG:



Ansprechpartner:

Birgit Riccabona

0660 608 2016

hallo@walbona.at

www.walbona.at/leitsberg-2