



Für Anleger, Neulengbach Doppelhaushälfte – herrliche Lage, derzeit vermietet !

3040 Neulengbach

FOR SALE

449.000 €

Living/usable area	126 m ²
Rooms	5
Bathrooms	2
Year built	2021
Property type	Semi-detached house
Offer	For sale
Property ID	O2100169369

DESCRIPTION

Anlageobjekt mit attraktiver Mietrendite – Doppelhaushälfte in Inprugg

Zum Verkauf gelangt eine moderne Doppelhaushälfte in herrlicher Lage in Inprugg, Gemeinde Neulengbach, die sich **ideal als Anlageobjekt für Anleger** eignet.

Bruttomietrendite beträgt ca. 4,65% pro Jahr (Nettomietrendite ca. 4%)

Die Immobilie verfügt über ca. **126,97 m² Wohnnutzfläche**, eine ca. **18,05 m² große Terrasse** sowie einen **eingezäunten Gartenbereich mit ca. 250 m²**. Zusätzlich stehen ein Carport und ein weiterer Stellplatz zur Verfügung.

Das Wichtigste auf einen Blick

- Kaufpreis: € 449.000,- brutto
- Aktuell vermietet bis 2029, Top Mieter!
- Derzeitige Bruttomiete: € 1.983,- pro Monat
- Attraktive Mietrendite
- Neubau, Baujahr Dezember 2021
- ca. 126,97 m² Wohnnutzfläche
- ca. 18,05 m² Terrasse
- ca. 250 m² Garten
- 5 Zimmer
- Carport + zusätzlicher Stellplatz
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Geschoßen
- elektrische Außenjalousien
- 3-fach verglaste Kunststoffenster
- moderne Einbauküche mit Geräten
- Gerätehaus mit ca. 6 m²

Raumaufteilung

Erdgeschoß:

Vorzimmer, Technikraum mit Waschmaschinenanschluss, Gäste-WC mit Dusche, großzügiges Wohnzimmer mit Küche und Essbereich, Ausgang auf die Terrasse, Abstellraum sowie ein weiteres Zimmer.

Obergeschoß:

Vorzimmer, drei geräumige Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie separates WC.

Attraktives Investment

Die Doppelhaushälfte ist **bereits vermietet** und bietet somit für Anleger den Vorteil einer **laufenden Mieteinnahme ab dem ersten Tag**.

Die derzeitige **Bruttomiete beträgt € 1.983,- monatlich**, somit **€ 23.796,- brutto jährlich**.

Die bereits vermietete Immobilie bietet Anlegern aufgrund der attraktiven monatlichen Mieteinnahmen eine sehr interessante Ertragslage und eine überdurchschnittlich attraktive Mietrendite.

Damit stellt die Immobilie eine interessante Kombination aus moderner Neubauqualität, laufender Vermietung und attraktiver Rendite dar.

Lage – Inprugg / Neulengbach:

Inprugg liegt in der Gemeinde Neulengbach an den Ausläufern des Wienerwaldes. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn sehr gut.

Die Westautobahn A1 ist rasch erreichbar. Wien und St. Pölten sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden. Der Bahnhof Neulengbach ist in etwa 5 Minuten erreichbar.

In Neulengbach befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Gastronomiebetriebe, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Kaufpreis
€ 449.000,- inkl. 20% USt.

Die Immobilie wird **als bereits vermietetes Anlageobjekt** verkauft.

The full description is available online (QR code).

FEATURES

Garden access · New Building · Partly furnished · Suitable for Flat Share

ENERGY CERTIFICATE

Energy class **B**

FURTHER DETAILS

Floor	1
Apartment No. (Top)	1A
District	St. Pölten Land
Location Quality	Neulengbach
Buyer's Commission	2 BMM zzgl. 20% MwSt.
Living Area	126,97 m ²
Total Area	126,97 m ²
Lavatories	1

YOUR CONTACT



Daniela Brazda

Mobile: +43 676 32 52 642

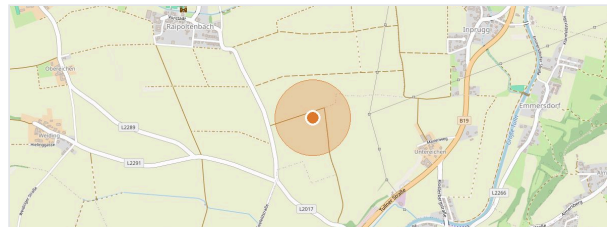
Email: d.brazda@immo.express



[VIEW ONLINE](#)

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LOCATION



Map data © OpenStreetMap contributors

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved.
This exposé is intended for the recipient only. View online: <https://immo.express/en/en/?p=298980>