



PROPERTY EXPOSÉ

NEULENGBACH · SEMI-DETACHED HOUSE

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

449.000 €

FOR SALE

126 m²

LIVING/USABLE AREA

5

ROOMS

2021

YEAR BUILT

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

449.000 €

FOR SALE

Living/usable area 126 m²

Rooms 5

Bathrooms 2

Year built 2021

Property type

Semi-detached house

Offer

For sale

Property ID

O2100169369

Energy class

B

Anlageobjekt mit attraktiver Mietrendite –
Doppelhaushälfte in Inrugg

Zum Verkauf gelangt eine moderne Doppelhaushälfte in herrlicher Lage in Inrugg, 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 Kunststofffenster
- 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 – Inrugg / Neulengbach:

Inrugg 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.

Für weitere Informationen, Unterlagen und einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Brazda

Tel.: 0676 / 325 26 42

E-Mail: d.brazda@immo.express

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

FEATURES

— Garden access

— Partly furnished

— New Building

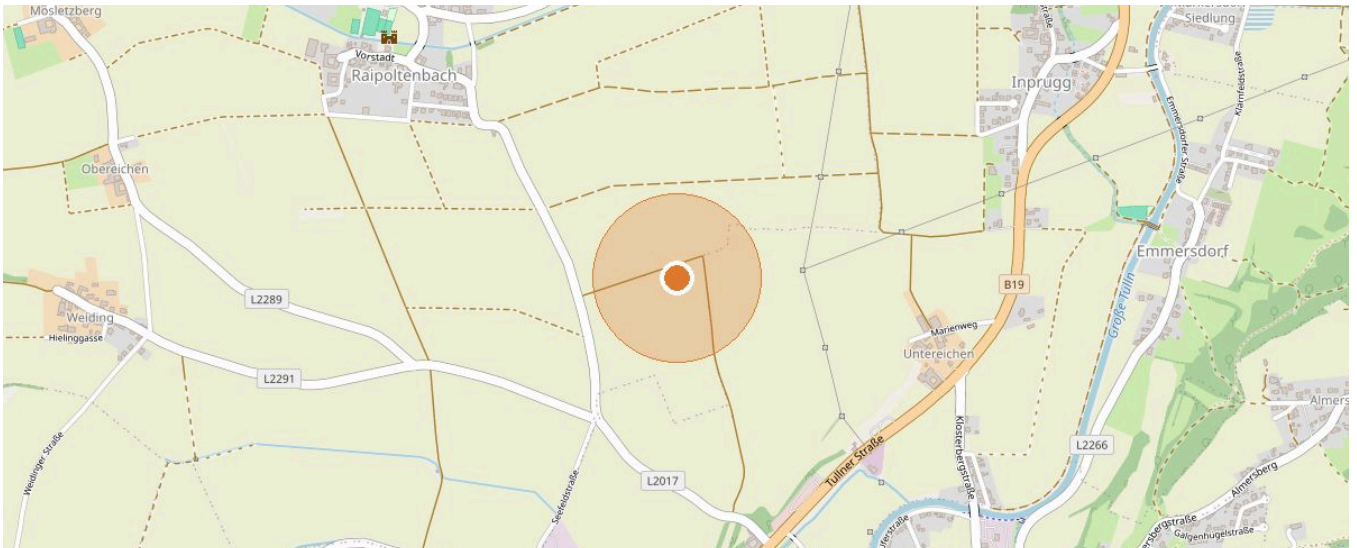
— Suitable for Flat Share

FURTHER DETAILS

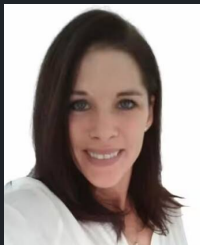
Floor	1
Apartment No. (Top)	1A
District	St. Pölten Land
Location Quality	Neulengbach
Buyer's Commission	2 BMM zzgl. 20% MwSt.
Living Area	126,97 m²
Total Area	126,97 m²
Lavatories	1
Terraces	1

Terrace Space	18,05 m²
Number of Car Spaces	1
Garden Space	250 m²
Bath Features	Shower, Bathtub, Window
Kitchen	Complete
Car Space Type	Carport
Washing Machine Connection	Yes
Separate WC	1
Double Sink	Yes

LOCATION & YOUR CONTACT



3040 Neulengbach · Map data © OpenStreetMap contributors



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 · Property ID O2100169369 · As of 14.10.2026

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.