



Bearbeiter:  
Christoph Knasmüllner  
Tel. /  
Angebot geschickt: Herr Christoph Knasmüllner  
Tel.: 0699-11 11 07 54  
ck@immoeins.at

**Schön, dass sie Interesse an einer Immobilie von KHG Immobilien Tulln haben**

Sehr geehrte Kundin  
Sehr geehrter Kunde

Wir bedanken uns für Ihre Anfrage und bieten Ihnen folgende Liegenschaft unverbindlich und exklusiv zum Kauf an:

**(Objekt-Nr.:255/00775) A-3552 Lengenfeld Frauenberggasse 7**

Wir freuen uns auf Ihr Feedback und bitten sie bei weiterer Interesse mit uns Kontakt auf zu nehmen.

Gerne können sie uns einen Termin zur Besichtigung vorschlagen, wir bitte sie in diesem Fall uns Termine per E-Mail zu schicken oder uns telefonisch zu kontaktieren.

Unser Unternehmen zeichnet sich durch „mehr Service“ aus, deshalb nehmen wir uns, sofern ein Termin an einem Wochentag nicht möglich ist, auch am Wochenende für sie Zeit.

Professionisten für Umbauarbeiten, Renovierung oder Umzug stellen wir ihnen gerne zur Verfügung, näheres dazu auf unserer Homepage [www.khg-immobilien.at](http://www.khg-immobilien.at)

Rechtlich möchten wir darauf hinweisen dass ihre Daten vertraulich behandelt werden, ein Provisionsanspruch erst nach einer Kaufentscheidung entsteht, eine Besichtigung somit unverbindlich und kostenlos ist. Wir bitten auch sie dieses Immobilienangebot ausschließlich für ihre Zwecke zu verwenden, eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Sollte dieses Objekt nicht ihrem Suchwunsch entsprechen, nehmen wir sie gerne in unserer Sucher Datenbank auf, dazu bitten wir sie uns dies mit zu teilen, ansonsten werden ihre Daten nicht gespeichert.

Wir wünschen noch viel Spaß beim Durchschauen dieses Immobilienangebotes und verbleiben mit freundlichen und lieben Grüßen !



Obj.Nr.: 255/00775

## ++++BESTE RENDITE IM VORSORGE MODELL - VERMIETERSERVICE INKLUDIERT++++

Frauenberggasse 7

A-3552 Lengenfeld



Terrassenansicht



**Bilder**







## Das Objekt

**IHR GELD BESTENS ANGELEGT – RENDITE ÜBER 4% mit KOSTENLOSER VERMIETUNG**

Willkommen in Lengenfeld – einem Ort, der historische Substanz, charmantes Dorfbild und eine hervorragende Infrastruktur vereint. Kindergarten, Volksschule, Nahversorger, Dienstleister sowie ein einladendes Kaffeehaus befinden sich direkt im Ort. Die Nähe zu Krems macht die Lage besonders attraktiv – ruhig, naturnah und dennoch bestens angebunden.

Hier entstehen sechs hochwertige Reihenhäuser, die Ihnen ein vollwertiges Zuhause zum Preis einer Eigentumswohnung bieten. Ideal für Familien, Paare oder all jene, die leistbares, modernes Wohnen mit hoher Bauqualität suchen. Zur Verfügung stehen nur noch 4 Einheiten.

---

Die Reihenhäuser werden in Vollholzbauweise errichtet – eine ökologische, nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise, denn Holz ist ein natürlicher Rohstoff, der kontinuierlich nachwächst und ein besonders angenehmes Raumklima schafft. Damit investieren Sie nicht nur in Ihr Zuhause, sondern auch in eine klimafreundliche Zukunft.

Die Wohnfläche beträgt ca. 85 m<sup>2</sup>, ergänzt durch:

- ✓ eigenen Garten, bereits mit Humuserde begradigt
- ✓ großzügige Terrasse, komplett fertiggestellt
- ✓ asphaltierte Parkplatzflächen, sofort nutzbar
- ✓ Leerverrohrung für E-Ladestation
- ✓ Sie können zwischen belagsfertiger oder schlüsselfertiger Ausführung wählen – bei Letzterer müssen Sie nur noch möblieren.

---

**Ausstattung & Highlights - Qualität, die man spürt**

- ✓ Nachhaltige Vollholzbauweise mit hervorragendem Raumklima
- ✓ Hochwertige Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- ✓ Moderne Türgriffe in Edelstahloptik
- ✓ Sicherheitseingangstür mit dreifacher Verriegelung



- ✓ Komfort & Energieeffizienz
- ✓ Wärmepumpe mit Fußbodenheizung für niedrige Betriebskosten
- ✓ 180-Liter-Warmwasserspeicher
- ✓ Lüftung in Bad und WC
- ✓ Wasserversorgung über Ortswasserleitung, Kanalanschluss inkludiert
- ✓ Ein Blitzschutz wird ausgeführt, obwohl gesetzlich nicht erforderlich – ein zusätzlicher Sicherheitsvorteil
- ✓ Sonnenschutz & Außenbereich
- ✓ Südwestseite: Raftstores bereits montiert Nordostseite: Vorbereitung für Raftstores vorhanden
- ✓ Entlang der Außenmauer: 30 cm breite Schottertrennung für optimalen Wasserabfluss
- ✓ Doppelstabmattenzaun zur Einfriedung

---

Ihr neues Anlegerobjekt – mit unserem kostenlosen Vermieterservice vom ersten Tag an verlässlich die Miete erwirtschaften.

Das schlüsselfertige Paket bietet ein außergewöhnlich gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. NUR EUR 23.300,-- für Spachtel- und Malerarbeiten, Bodenverlegung nach eigener Bemusterung, Sanitärgegenstände montieren sowie die Montage der Innentüren beinhaltet.

EUR 11.700,-- Aufpreis kosten die beiden KFZ Stellplätze

Für vergleichsweise wenig Geld erhalten Sie ein komplett fertiggestelltes Haus – alle wichtigen Arbeiten sind erledigt, Sie bzw ihr Mieter/in gestalten nur noch Garten und möblieren die Innenräume nach deren Geschmack, dies um einen Fixkaufpreis von gesamt EUR 332.000,-- netto, schlüsselfertig inkl. den beiden Stellplätzen !!!

Wir bieten ihnen eine KOSTENLOSE Vermietung des Hauses an.

Bei einer Nettomiete von EUR 1.050,- (plus BK, plus Ust.) ist die Liegenschaft mehr als nur wirtschaftlich, es entsteht eine Rendite von rund 4%, es besteht daher auch die Möglichkeit zwei oder mehrere Häuser zu erwerben !

Alle Preisangaben in diesem Angebot sind Nettopreise im Vorsorgemodell. Bei einem gemeinsamen Termin können wir ihnen dieses gerne näher erklären.



## Die Details

<i>Wohnfläche:</i>	ca. 85 m <sup>2</sup>
<i>Grundfläche:</i>	ca. 200 m <sup>2</sup>
<i>Geschosse:</i>	2
<i>Terrasse:</i>	1
<i>Heizung:</i>	Fußbodenheizung
<i>Baujahr:</i>	2025

<i>Zimmer:</i>	4
<i>Badezimmer:</i>	1
<i>Toilette:</i>	2
<i>Abstellfläche:</i>	2
<i>Mobiliar:</i>	Nicht möbliert
<i>Anschlüsse:</i>	Anschlüsse: Kanal, Strom, Wasser

<i>Beziehbar ab:</i>	sofort
----------------------	--------

**Kaufpreis: € 297.300,00 lastenfrei**

### Einmalige Kaufnebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbssteuer vom tatsächlichen Kaufpreis laut Kaufvertrag
- 1,1% Grundbucheintragung vom tatsächlichen Kaufpreis laut Kaufvertrag
- !!! Befreiung bei Hauptwohnsitzbegründung
- 3,6% Vermittlungskosten inkl. Ust. vom tatsächlichen Kaufpreis
- 1,44% Notarielle Kosten und Gebühren inkl. Ust. zzgl. Barauslagen

### Energieausweis:

Energieausweis: vorhanden  
*Heizwärmebedarf:* Heizwärmebedarf:  
 29,80 kWh/m<sup>2</sup>a



*Gesamtenergieeffizienz-Faktor:*



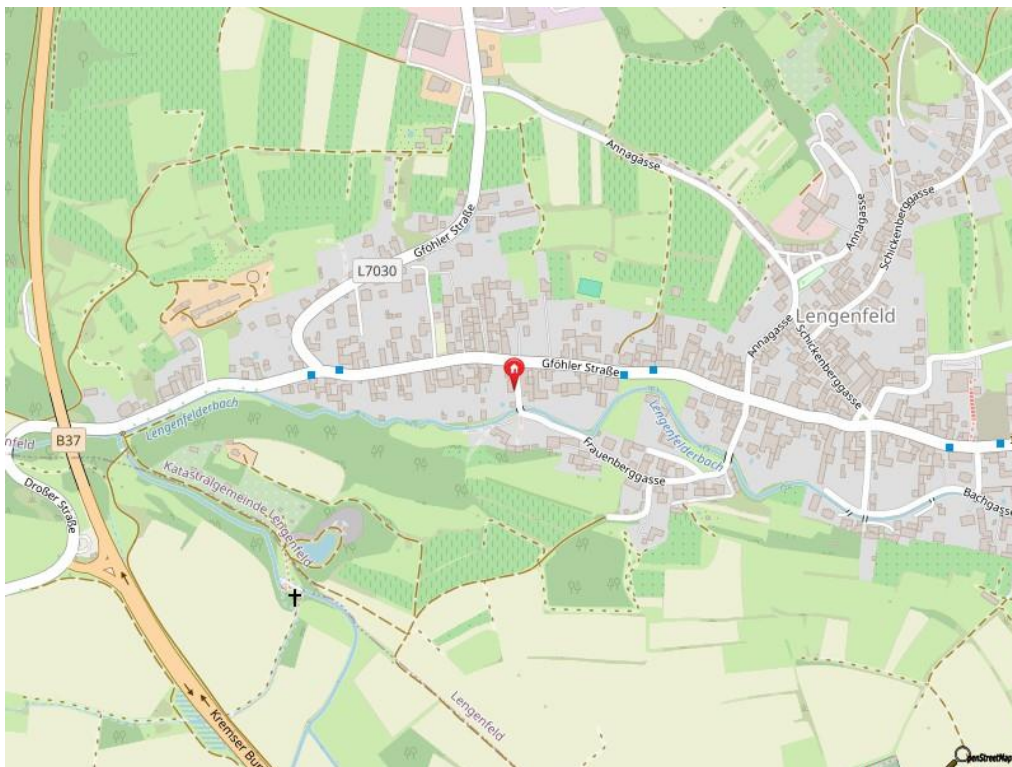
**Betriebskosten:** Betriebskosten: € 160,00  
 (+ 10% USt.)

**Heizkosten:**

Gesamtenergieeffizienz-Faktor: 0,65



- Gesundheit: Apotheke 3 km. Arzt 100 m. Zahnarzt 3 km
- Nahversorger Einkaufszentrum 7 km. Restaurant 100 m. Supermarkt 400m
- Ausbildung: Kindergarten 900 m. Volksschule 400 m. Gymnasium 3 km.  
Universität 7 km
- Sonstiges: Busstation 300 m. Polizei 3 km. Tankstelle 300 m
- Lagebewertung: Lage: großer Balkon/Terrasse, Grünlage, ländlich,  
Öffentliche Verkehrsmittel, repräsentativ, ruhig, Zentrum-Nähe
- Ausrichtung: Süd-Ost









Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden?  
Dann nehmen Sie am besten gleich mit uns Kontakt auf:

Für sie jederzeit erreichbar:

## Herr IB Christoph Knasmüllner

Ihr Berater mit Herz, Hirn und Verstand

Tel.: 0699 – 11 11 07 54

[ck@immoeins.at](mailto:ck@immoeins.at)  
[www.immoeins.at](http://www.immoeins.at)

Geschäftsführer: Karl-Heinz Grüneis 0664-33 00 688 [khg@immoeins.at](mailto:khg@immoeins.at)

20 Jahre Erfahrung  
machen uns für SIE stark

**bewerten - beraten - verkaufen**



3430 Tulln, Franz-Josef-Strasse 3

Wir bewerten und verkaufen auch ihre Immobilie  
Wir zahlen bis zu 30% bei Nennung einer Immobilie ☺