

Bahnsiedlung 184/1, 2013 Großstelzendorf | Wohnung | Objektnummer: 1688/224

## Erstbezugswohnung mit westseitigen Garten



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at

[www.geboes.at/](http://www.geboes.at/)

## Erstbezugswohnung mit westseitigen Garten



### Lage

Großstelzendorf liegt direkt an der Weinviertler Schnellstraße zwischen Stockerau und Hollabrunn und ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die Stadtgrenze der Bundesstadt Wien ist nur 30 km entfernt und kann auch bequem mit der Schnellbahn vom Bahnhof Göllersdorf im Stundentakt erreicht werden. Auch Hollabrunn in der anderen Richtung ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder Zug erreichbar.

### Beschreibung

Die kleine feine Katastralgemeinde Großstelzendorf gehört zur rund 3.200 Seelen-Gemeinde Göllersdorf im Bezirk Hollabrunn im Weinviertel. In diesem schönen Ort wurden 24 geförderte Wohnungen im September 2024 fertiggestellt. Die Marktgemeinde Göllersdorf verfügt auch über eine ausgesprochen gute Infrastruktur für das tägliche Leben. Vom Nahversorger, einigen Gastwirtschaften über eine Volksschule, Mittelschule und einen Kindergarten ist alles da. Auch ein vielfältiges Natur- und Freizeitangebot zeichnet die Marktgemeinde aus.

Geförderte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in Großstelzendorf.

Zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum und ein Autoabstellplatz im Freien (€ 15,--/Monat).

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 52,37 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 53,21 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Terrassenfläche:	ca. 7,96 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
Etage:	EG	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Baujahr:	2024
Terrassen:	1	Ausrichtung:	Westen
Stellplätze:	1	Energieausweis	
		Gültig bis:	09.10.2034
		HWB:	<span style="background-color: #00AEEF; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 38 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<span style="background-color: #00AEEF; color: white; padding: 2px 5px;">A+</span> 0,56

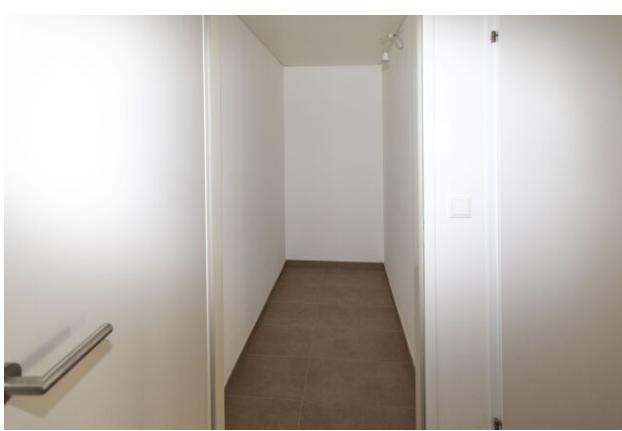
## Ausstattung

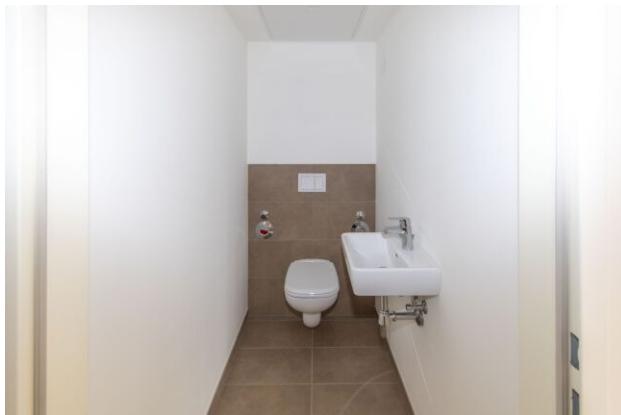
Bauweise:	Massiv	Balkon:	Westbalkon / -terrasse
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Elektrik:	Photovoltaik Anlage
Boden:	Fliesen, Laminat	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	Stellplatzart:	Parkplatz
Ausblick:	Grünblick	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Kinderspielplatz

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	680,00 €	Nach 5 Jahren kann die Wohnung käuflich erworben werden.
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	12,98 €	
Miete:	680,00 €	Finanzierungsbeitrag: 20.948,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	680,00 €	Miete mit Kaufoption: Ja

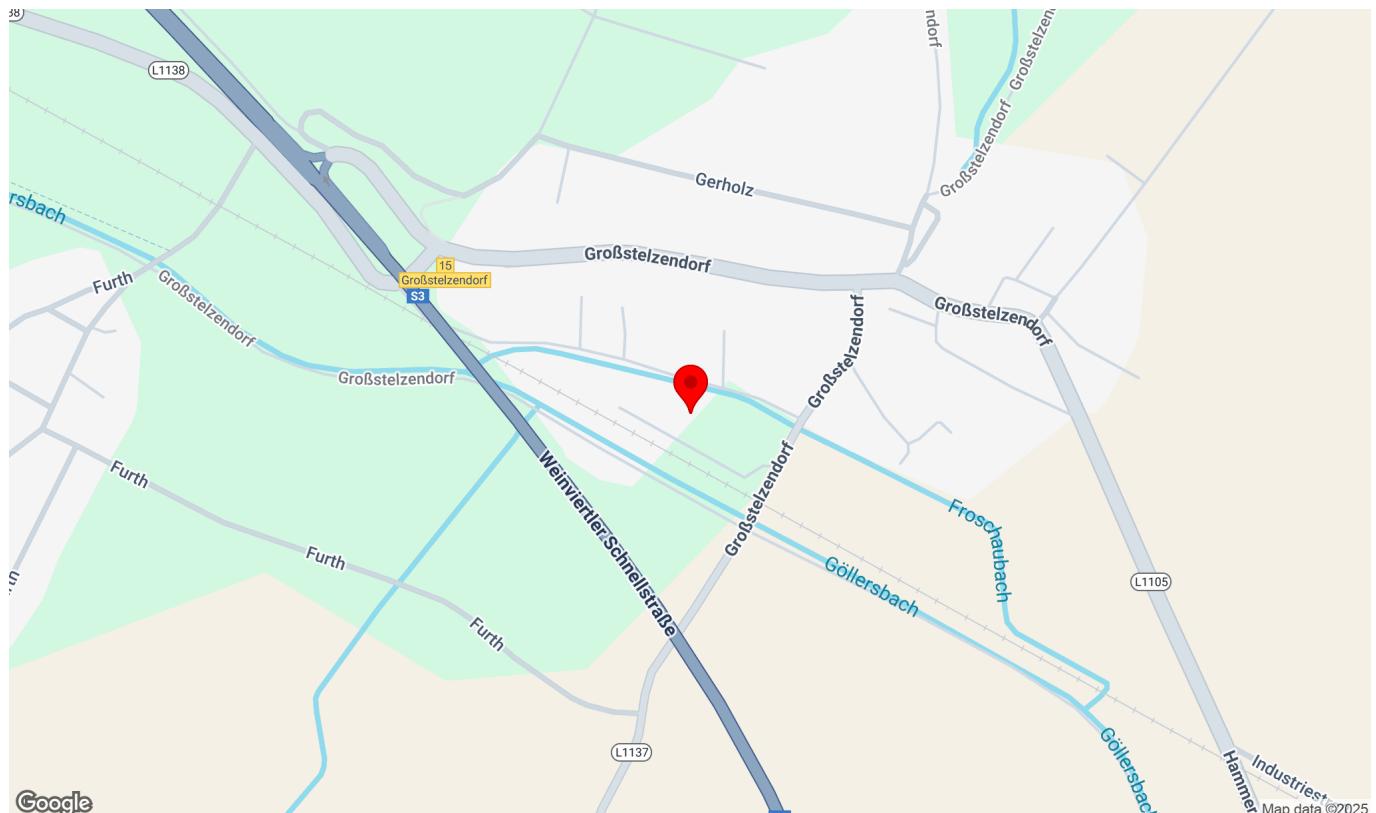
## Weitere Fotos





## Lage

Bahnsiedlung 184/1, 2013 Großstelzendorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	5.250 m
Apotheke	6.700 m
Krankenhaus	6.600 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.450 m
Bäckerei	1.550 m

### Verkehr

Bus	200 m
Autobahnanschluss	475 m
Bahnhof	2.175 m

### Kinder & Schulen

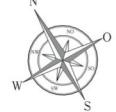
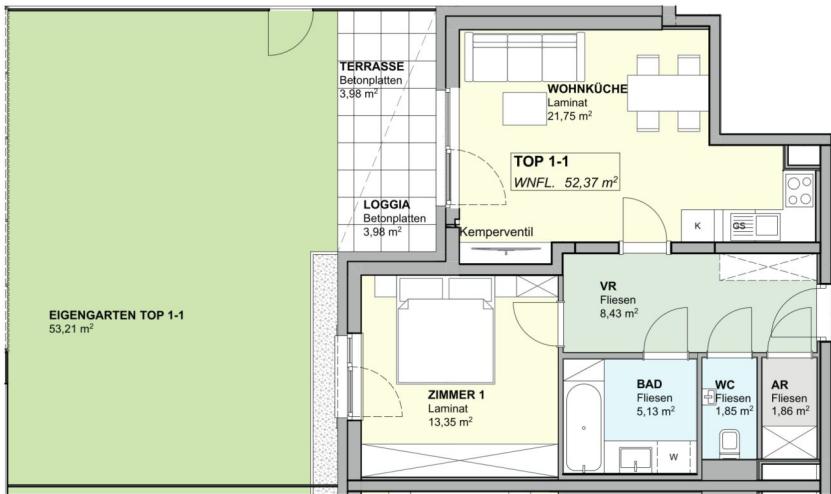
Schule	2.875 m
Kindergarten	2.875 m

### Sonstige

Bank	1.650 m
Geldautomat	1.650 m
Post	1.575 m
Polizei	1.675 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Verkaufsplan

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG		HAUS 1										
<b>gebös</b> Der Schlüssel fürs Wohnen <small>REG. GEN. M. B. H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085</small>	<b>GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIEITER</b> <b>WOHNHAUSANLAGE A-2013 GROSSTELZENDORF</b>	EG										
		TOP 1										
<b>LEGENDE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>[Yellow] AUFENTHALTSFLÄCHEN</li> <li>[Green] ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN</li> <li>[Blue] SANITÄRFLÄCHEN</li> <li>[Grey] ABSTELLFLÄCHEN</li> </ul>												
<b>WOHNUNGSDATEN:</b> <table> <tr> <td>WOHNNUTZFLÄCHE:</td> <td>52,37 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>LOGGIA:</td> <td>3,98 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>TERRASSE:</td> <td>3,98 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>EINLAGERUNGSRAUM:</td> <td>2,89 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>EIGENGARTEN:</td> <td>53,21 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> 			WOHNNUTZFLÄCHE:	52,37 m <sup>2</sup>	LOGGIA:	3,98 m <sup>2</sup>	TERRASSE:	3,98 m <sup>2</sup>	EINLAGERUNGSRAUM:	2,89 m <sup>2</sup>	EIGENGARTEN:	53,21 m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE:	52,37 m <sup>2</sup>											
LOGGIA:	3,98 m <sup>2</sup>											
TERRASSE:	3,98 m <sup>2</sup>											
EINLAGERUNGSRAUM:	2,89 m <sup>2</sup>											
EIGENGARTEN:	53,21 m <sup>2</sup>											
												
<small>DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSausstattung, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASSE SIND ROHBAUGRÖSSEN MIT MASSTOLERANZEN GEM.ÖNORM, TÜRMASZE SIND DURCHGANGSLICHTEN. GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! ALLE SONDERWÜNSCHE, ABWEICHUNGEN VON DER STANDARDAUSFÜHRUNG, BEDÜRFEN DER FREIGABE DURCH DEN BAUHERRN. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.</small>												
BAUHERR	PLANVERFASSER <b>MJM</b> ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER www.maurer-partner.at	HAUSTECHNIKER	BAUFIRMA									
PLANUNG: <b>MJM</b> ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER www.maurer-partner.at	MASSTAB = 1:100 0m 1m 2m 3m 4m 5m	STAND: 15.06.2023	GEZ. MG, MK									

## Lageplan

<b>gebös</b>  GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIEITER <small>REG.GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085</small>	<b>WOHNHAUSANLAGE</b> <b>A-2013 GROSSTELZENDORF</b>
	
<b>SCHAUBILD (SYMBOLFOTO)</b> 	
<b>LAGEPLAN</b> 	
PLANUNG: <b>MJV</b> <small>MAIERLE &amp; VÖLKL ARCHITEKTEN</small> <small>www.majerle-vaelk.at</small>	
STAND: 15.06.2023 <small>GEZ. MG, MK</small>	