

Wienerwaldstraße 3/4/3, 3033 Altlengbach | Wohnung | Objektnummer: 1688/214

## ERSTBEZUG: moderne Wohnung für Naturliebhaber



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

[j.koenig@geboes.at](mailto:j.koenig@geboes.at)

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

## ERSTBEZUG: moderne Wohnung für Naturliebhaber



### Lage

Altlengbach ist eine 3.000-Seelengemeinde in Niederösterreich, die trotzdem so einiges zu bieten hat. Von einigen Sehenswürdigkeiten, unbeschreiblich schönen Landschaften über ein umfassendes Freizeitangebot, ist alles dabei. Und das Beste: Einen Steinschlag von Wien entfernt.

### Beschreibung

Eingebettet in die Wienerwaldgemeinde Altlengbach haben die Wohnungen eine hervorragende verkehrstechnische Anbindung an den Großraum Wien. Dennoch verfügt Altlengbach über einen dörflichen Charakter inmitten eines einzigartigen Naturraumes und ist nur 26 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt.

Mitten im Grünen und trotzdem in Stadtnähe befindet sich diese geförderte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia/Balkon in Altlengbach/Nest.

Zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum und ein Garagenabstellplatz (€ 25,--/Monat).

### Sonstige Angaben

#### **Finanzierungsvariante 1:**

Miete: € 718

Finanzierungsbeitrag: € 32.970

Unbefristet - Kaufoption nach 5 Jahren

#### **Finanzierungsvariante 2:**

Miete: € 587

Finanzierungsbeitrag: € 32.970



Der Schlüssel fürs Wohnen

Befristung auf 5 Jahre - keine Kaufoption

## Eckdaten

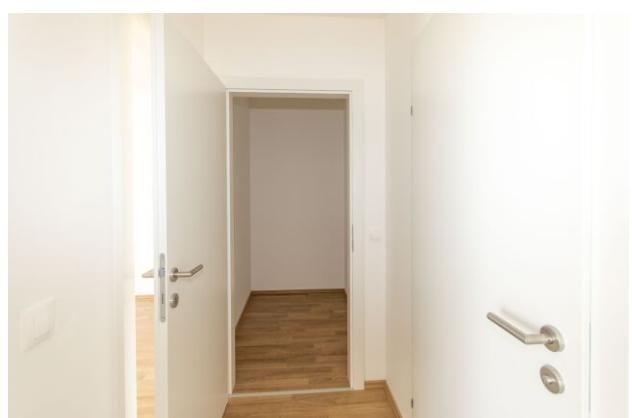
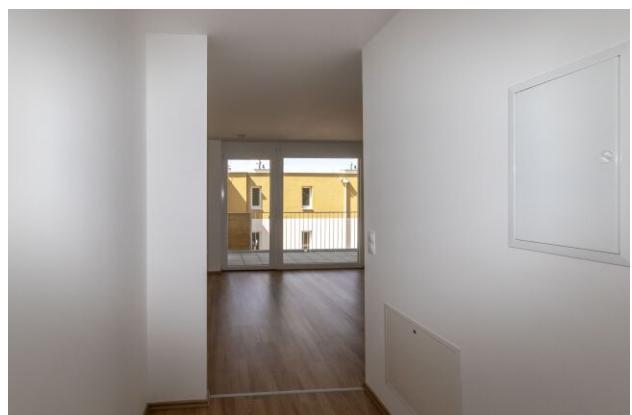
## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeuerung:	Fernwärmе		
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
		Stellplatzart:	Tiefgarage
		Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	587,00 €	Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	10,68 €	Finanzierungsbeitrag: 32.970,00 €
Miete:	587,00 €	Miete mit Kaufoption: Ja
Monatliche Gesamtbelastung:	587,00 €	

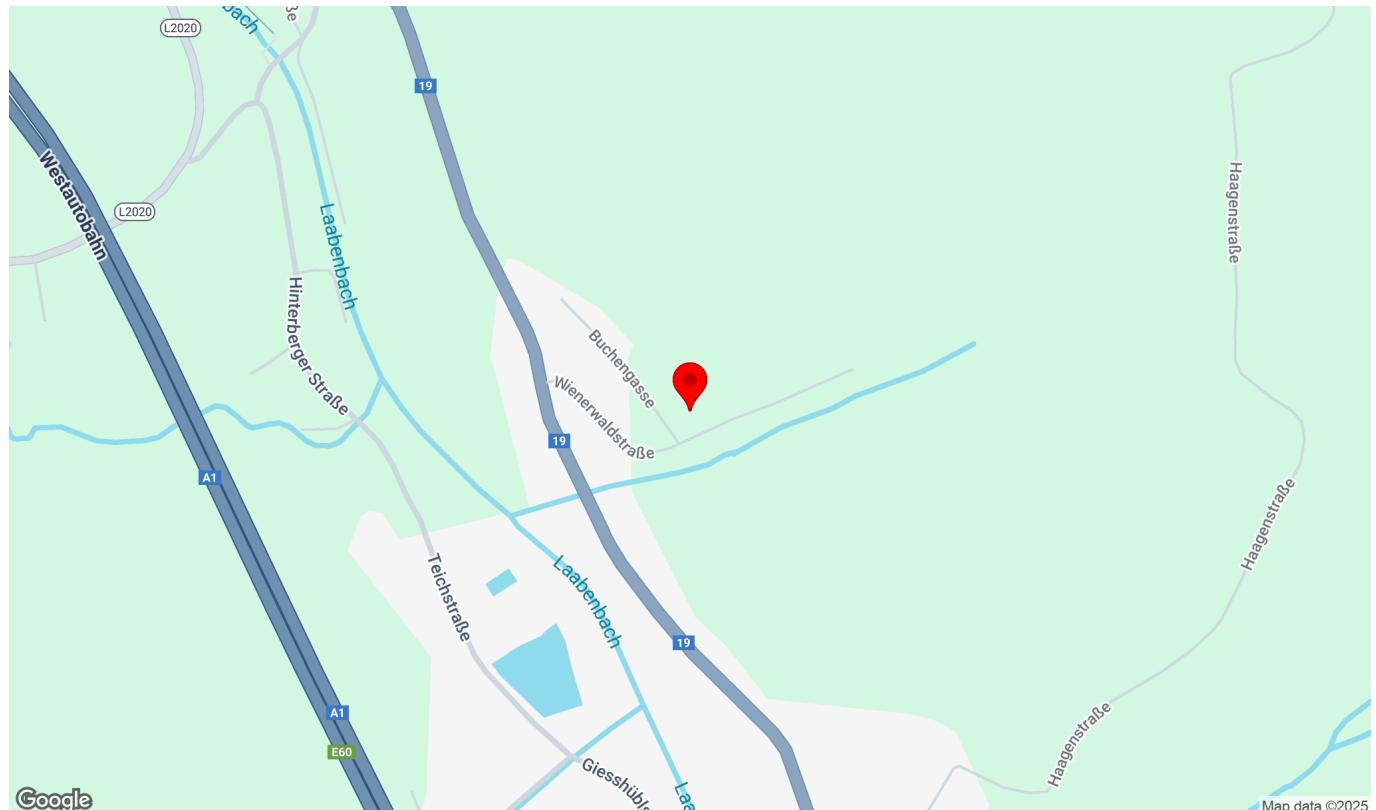
## Weitere Fotos





## Lage

Wienerwaldstraße 3/4/3, 3033 Altlengbach



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	2.800 m
Apotheke	3.650 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.800 m
Bäckerei	3.075 m

### Verkehr

Bus	175 m
Autobahnanschluss	1.425 m
Bahnhof	3.525 m

### Kinder & Schulen

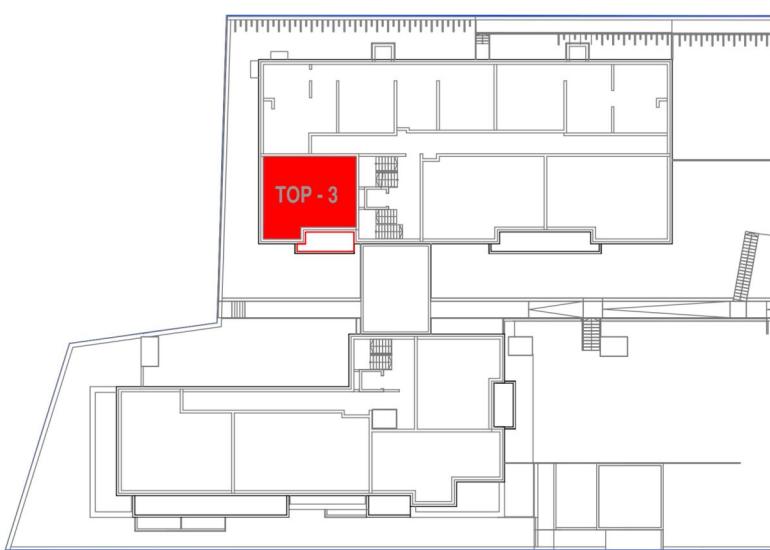
Schule	2.675 m
Kindergarten	3.725 m

### Sonstige

Bank	1.625 m
Geldautomat	1.625 m
Post	3.125 m
Polizei	1.575 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Lageplan

<p><b>gebös</b>  Der Schlüssel fürs Wohnen</p> <p>REG. GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085</p>	<p>GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER</p> <p>WOHNHAUS <b>A-3033 ALTLENG BACH</b> WIENERWALDSTRASSE 3 ORTSTEIL WALDSIEDLUNG NEST</p>	
 <p>© Arch. SCHMIDT 2021/08 SYMBOLBILD</p> <p><b>SCHAUBILD (SYMBOLFOTO)</b></p>		
 <p><b>LAGEPLANÜBERSICHT</b></p> <p><b>TOP - 03</b></p> <p><b>SCHAUBILD</b></p> <p>Compass rose indicating cardinal directions: N, S, E, W.</p>		
<p><b>STIEGE 4</b></p>	<p><b>ERDGESCHOSS</b></p>	<p><b>TOP - 03</b></p>
<p>PLANUNG: </p>	<p>ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH. SANKT ANTONI STRASSE 23/1A A-7000 EISENSTADT</p>	<p>STAND: 12.06.2023</p>
		<p>GEZ. ING. HANIKA</p>

## Verkaufsplan

**MÖBLIERUNGSVORSCHLAG**

**gebös**   
Der Schlüssel fürs Wohnen

GEMEINNÜTZIGE  
BAUGENOSSENSCHAFT  
ÖSTERREICHISCHER  
SIEDLER UND MIETER

REG. GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085

**STG. 4**

**EG**

**TOP 3**

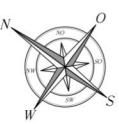
**WONNAHUS**  
**A-3033 ALTLENG BACH**  
WIENERWALDSTRASSE 3  
ORTSTEIL WALDSIEDLUNG NEST

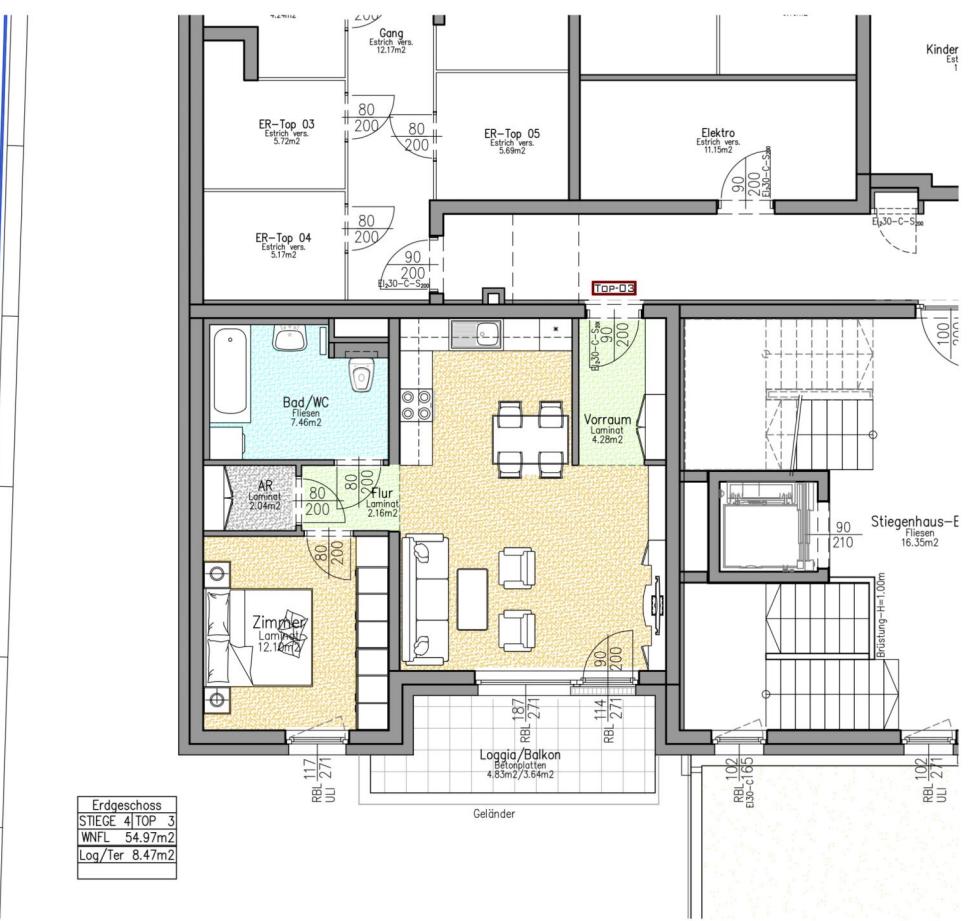
**LEGENDE:**

- AUFENTHALTSFLÄCHEN
- ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN
- SANITÄRFLÄCHEN
- ABSTELLFLÄCHEN

**WOHNUNGSDATEN:**

WOHNNUZFLÄCHE:	54.97 m <sup>2</sup>
LOGGIA/BALKON:	8.47 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM:	5.72 m <sup>2</sup>
MIETERGARTEN:	- m <sup>2</sup>





**Erdgeschoss**  
STIEGE 4/ TOP 3  
WNFL 54.97m<sup>2</sup>  
Log/Ter 8.47m<sup>2</sup>

DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSAUSSTATTUNG, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASZE SIND ROHBAUGRÖSSEN MIT MASZTOLERANZEN GEM.ÖNORM, TÜRMASZE SIND DURCHGANGSLICHTEN. GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! ALLE SONDERWUNSCHEN, ABWEICHUNGEN VON DER STANDARDAUSFÜHRUNG, BEDÜRFEN DER FREIGABE DURCH DEN BAUHERRN. DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET.

BAUHERR

PLANVERFASSER

HAUSTECHNIKER

BAUFIRMA

PLANUNG: 

ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH.  
SANKT ANTONI STRASSE 23/1A  
A-7000 EISENSTADT

MASSSTAB 1:100

STAND: 18.06.2024  
GEZ. ING. HANIKA