



Wienerwaldstraße 3/4/2, 3033 Altlangbach | Wohnung | Objektnummer: 1688/213

## ERSTBEZUG: moderne Wohnung mit überdachten Freiraum



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 mit überdachten Freiraum



### Lage

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

### Beschreibung

Eingebettet in die Wienerwaldgemeinde Altengbach haben die Wohnungen eine hervorragende verkehrstechnische Anbindung an den Großraum Wien. Dennoch verfügt Altengbach 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 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia/Balkon in Altengbach/Nest.

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

### Sonstige Angaben

#### **Finanzierungsvariante 1:**

Miete: € 960

Finanzierungsbeitrag: € 44.046

Unbefristet - Kaufoption nach 5 Jahren



#### **Finanzierungsvariante 2:**

Miete: € 784

Finanzierungsbeitrag: € 44.046

Befristung auf 5 Jahre - keine Kaufoption

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 73,45 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Loggiafläche:	ca. 7,91 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
		Mobiliar:	Bad
Etage:	EG	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Loggien:	1	Zustand:	Erstbezug
Garagen:	1	Baujahr:	2025
		Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	09.07.2035
		HWB:	 46 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,66

## Ausstattung

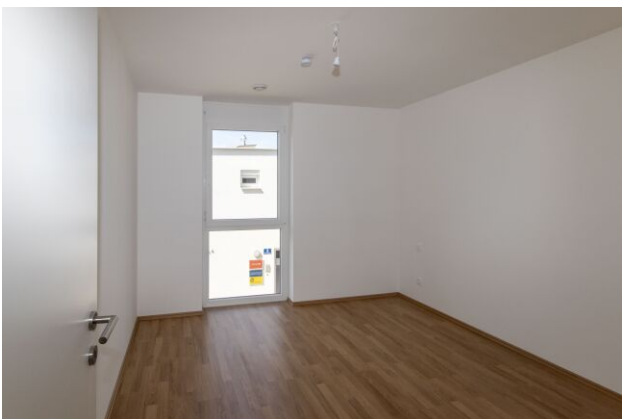
Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach		
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeurung:	Fernwärme	WCs:	Getrennte Toiletten
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	Bad:	Badewanne
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Tiefgarage
		Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	784,00 €	Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	10,67 €	
Miete:	784,00 €	Finanzierungsbeitrag: 44.046,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	784,00 €	Miete mit Kaufoption: Ja



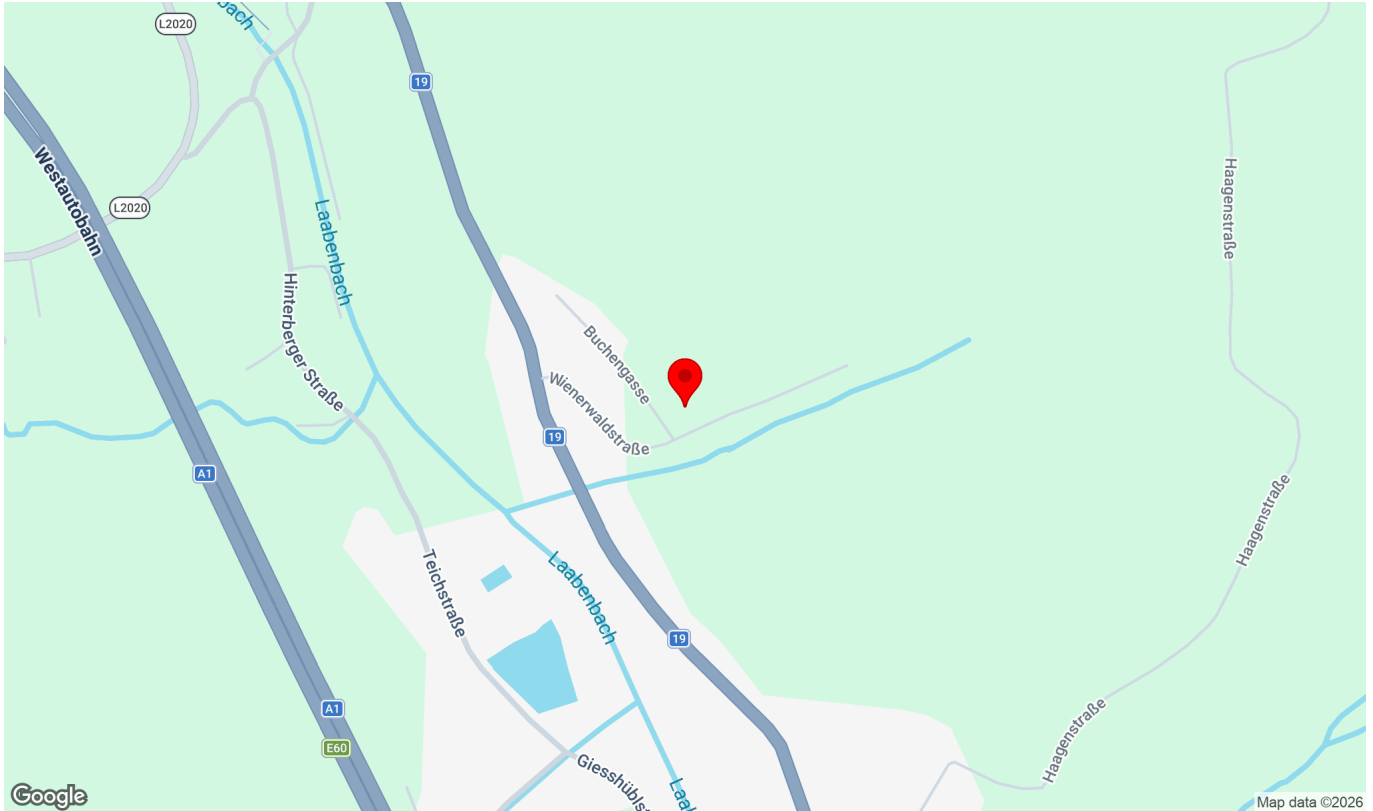
## Weitere Fotos





## Lage

Wienerwaldstraße 3/4/2, 3033 Altengbach



## 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

**gebös** 

Der Schlüssel fürs Wohnen

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

GEMEINNÜTZIGE  
BAUGENOSSENSCHAFT  
ÖSTERREICHISCHER  
SIEDLER UND MIETER

WOHNHAUS  
A-3033 ALTLENGBACH  
WIENERWALDSTRASSE 3  
ORTSTEIL WALDSIEDLUNG NEST

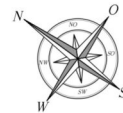


© Arch: SCHMIDT 2021/08 SYMBOLFOTO

SCHAUBILD (SYMBOLFOTO)



SCHAUBILD



LAGEPLANÜBERSICHT

STIEGE 4

ERDGESCHOSS

TOP - 02

PLANUNG:



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

STAND: 12.06.2023

GEZ. ING. HANIKA

## Verkaufsplan

