

Wienerwaldstraße 3/3/10, 3033 Altlegnbach | Wohnung | Objektnummer: 1688/210

## Moderne, südostseitige Erstbezugswohnung



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/)

## Moderne, südostseitige Erstbezugswohnung



### 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 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia/Balkon in Altengbach/Nest.

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

### Sonstige Angaben

#### **Finanzierungsvariante 1:**

Miete: € 708

Finanzierungsbeitrag: € 32.496

Unbefristet - Kaufoption nach 5 Jahren



#### **Finanzierungsvariante 2:**

Miete: € 578

Finanzierungsbeitrag: € 32.496

Befristung auf 5 Jahre - keine Kaufoption

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 54,27 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Loggiafläche:	ca. 7,15 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
		Möbiliar:	Bad
Etage:	2. Etage	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Loggien:	1	Bauart:	Neubau
Garagen:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2025
		Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	25.06.2035
		HWB:	 42 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,66

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	578,00 €	Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.	
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	10,65 €		
Miete:	578,00 €	Finanzierungsbeitrag:	32.496,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	578,00 €	Miete mit Kaufoption:	Ja



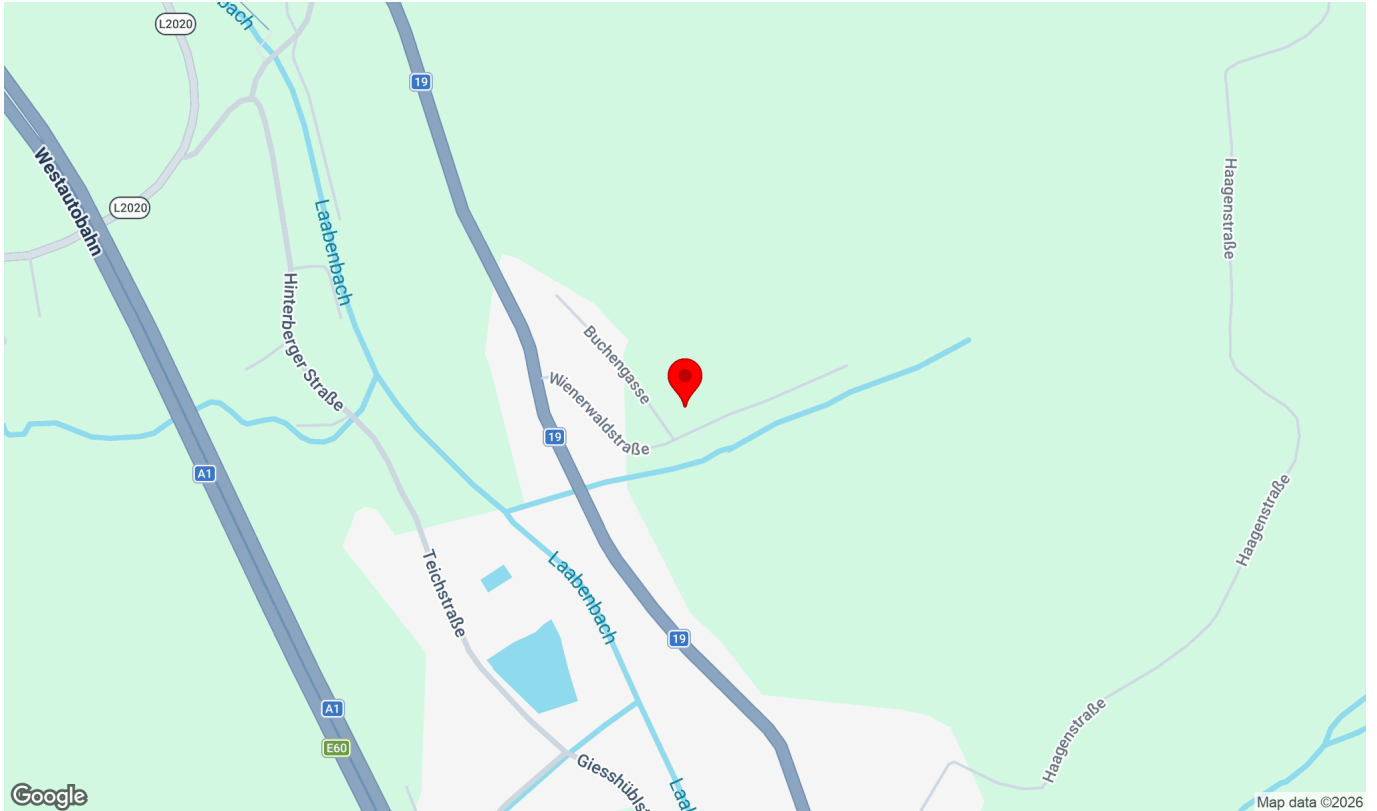
## Weitere Fotos





## Lage

Wienerwaldstraße 3/3/10, 3033 Altlangbach



## 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>GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER</b></p> <p><small>REG. GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085</small></p>	<p><b>WOHNHAUS A-3033 ALTLENGBACH WIENERWALDSTRASSE 3 ORTSTEIL WALDSIEDLUNG NEST</b></p>	
 <p><small>© Arch: SCHMIDT 2021/08 SYMBOLFOTO</small></p>		
<p><b>SCHAUBILD (SYMBOLFOTO)</b></p>		
 <p style="text-align: right; color: red;"><b>SCHAUBILD</b></p>		
<p><b>LAGEPLANÜBERSICHT</b></p>		
<b>STIEGE 3</b>	<b>2.OBERGESCHOSS</b>	<b>TOP - 10</b>
<p>PLANUNG:  <b>ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH.</b> SANKT ANTONI STRASSE 23/1A A-7000 EISENSTADT</p>		<p>STAND: <b>12.06.2023</b></p> <p>BEZ.: <b>ING. HANIKA</b></p>

## Verkaufsplan

