

Wienerwaldstraße 3/3/7, 3033 Altlengbach | Wohnung | Objektnummer: 1688/207

## ERSTBEZUG: moderne Wohnung für Naturliebhaber



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at

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

## ERSTBEZUG: moderne Wohnung für Naturliebhaber



### Lage

Altengbach 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 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: € 669

Finanzierungsbeitrag: € 30.715

Unbefristet - Kaufoption nach 5 Jahren

#### **Finanzierungsvariante 2:**

Miete: € 547

Finanzierungsbeitrag: € 30.715



Der Schlüssel fürs Wohnen

Befristung auf 5 Jahre - keine Kaufoption

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 51,22 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Loggiafläche:	ca. 6,82 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Etage:	1. Etage	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Loggien:	1	Bauart:	Neubau
Garagen:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2025
		Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis			
Gültig bis:			
HWB:			
fGEE:			

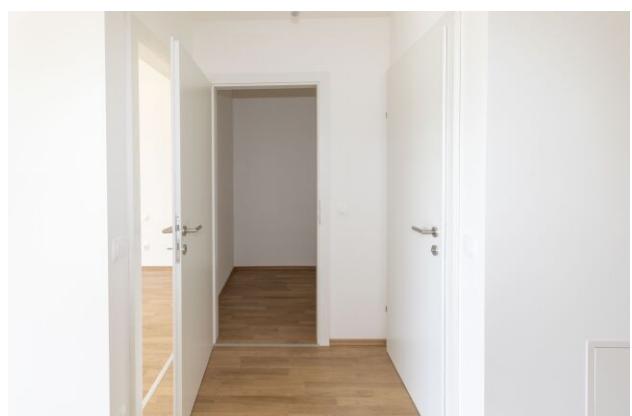
## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	547,00 €	Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	10,68 €	Finanzierungsbeitrag: 30.715,00 €
Miete:	547,00 €	Miete mit Kaufoption: Ja
Monatliche Gesamtbelastung:	547,00 €	

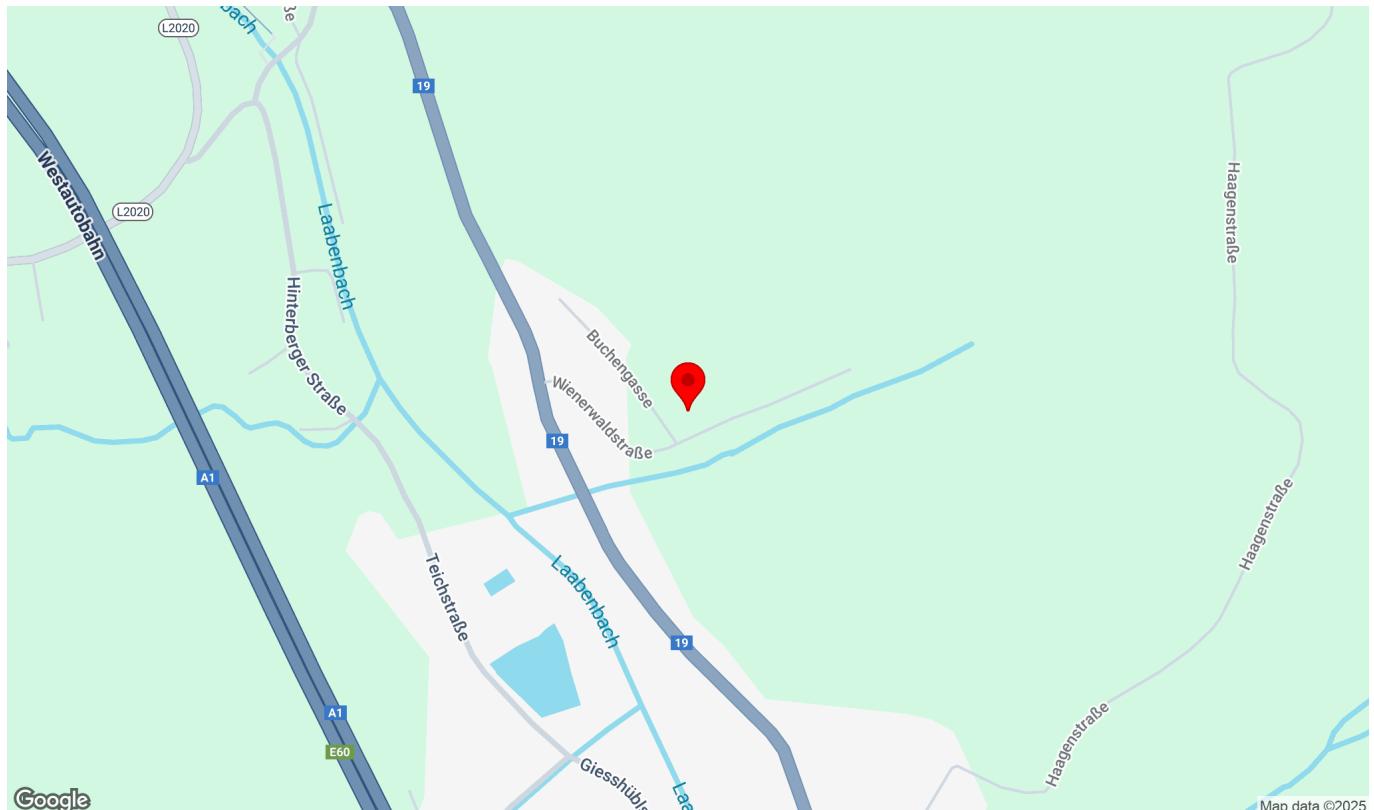
## Weitere Fotos





## Lage

Wienerwaldstraße 3/3/7, 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

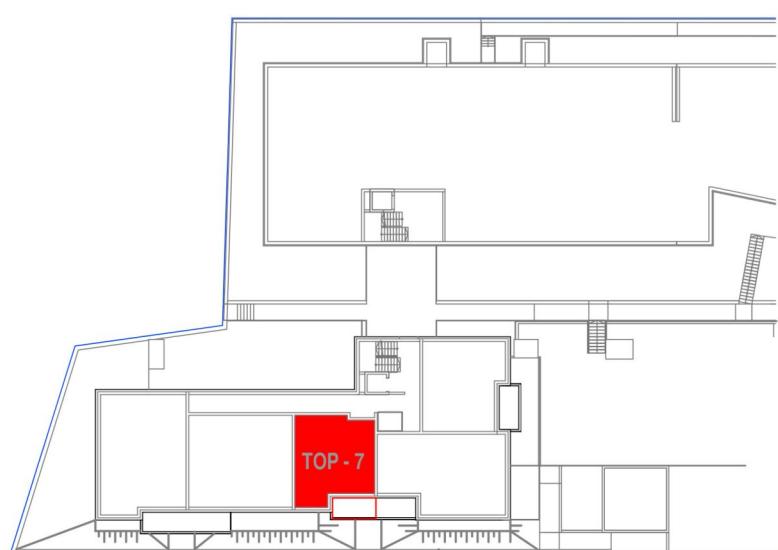
Schule	2.675 m
Kindergarten	3.725 m

### 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>GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER</b></p> <p>REG. GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085</p>	<b>WOHNHAUS A-3033 ALTLENG BACH</b> <b>WIENERWALDSTRASSE 3</b> <b>ORTSTEIL WALDSIEDLUNG NEST</b>	
 <p>© Arch. SCHMIDT 2021/08 SYMBOLBILD</p> <p><b>SCHAUBILD (SYMBOLFOTO)</b></p>		
 <p><b>LAGEPLANÜBERSICHT</b></p> <p><b>TOP - 07</b></p> <p><b>SCHAUBILD</b></p> <p>Compass rose indicating cardinal directions: N, S, E, W.</p>		
<b>STIEGE 3</b>	<b>1. OBERGESCHOSS</b>	<b>TOP - 07</b>
<small>PLANUNG:</small>  <b>ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH.</b> <small>SANT ANTONI STRASSE 23/1A</small> <small>A-7000 EISENSTADT</small>		<small>STAND:</small> <b>12.06.2023</b> <small>GEZ.:</small> <b>ING. HANIKA</b>

## Verkaufsplan

