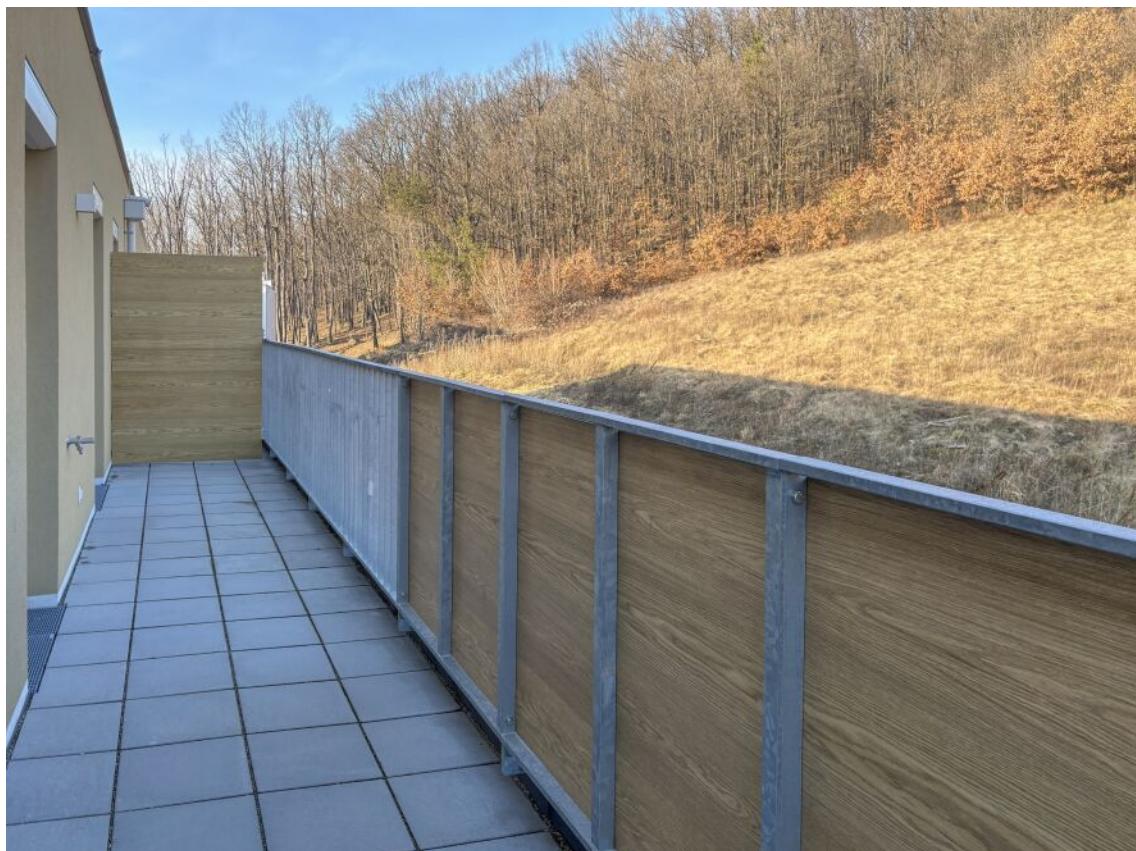


Wienerwaldstraße 3/2/16, 3033 Altlengbach | Wohnung | Objektnummer: 1688/199

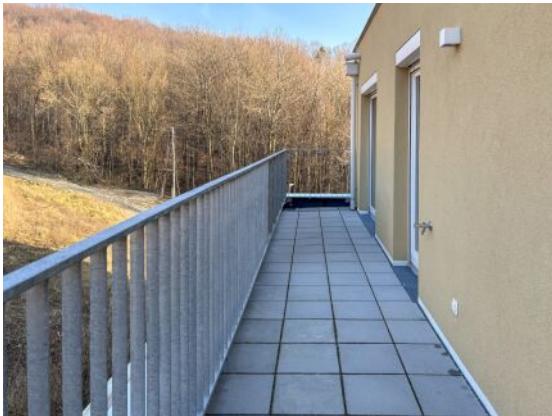
## ERSTBEZUG: moderne Dachterrassenwohnung



Ihre Ansprechpartnerin  
**Julia König**  
Wohnungsvergabe Neubau  
02253/58085-22

j.koenig@geboes.at  
www.geboes.at/

## ERSTBEZUG: moderne Dachterrassenwohnung



### 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 Dachterrasse in Altengbach/Nest.

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

### Sonstige Angaben

#### **Finanzierungsvariante 1:**

Miete: € 790

Finanzierungsbeitrag: € 35.040

Unbefristet - Kaufoption nach 5 Jahren

#### **Finanzierungsvariante 2:**

Miete: € 660

Finanzierungsbeitrag: € 35.040

Befristung auf 5 Jahre - keine Kaufoption

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 58,4 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 15,58 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Etage:	1. DG	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Terrassen:	1	Bauart:	Neubau
Garagen:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024
		Ausrichtung:	Nordosten
Energieausweis			
Gültig bis:			
HWB:			
fGEE:			

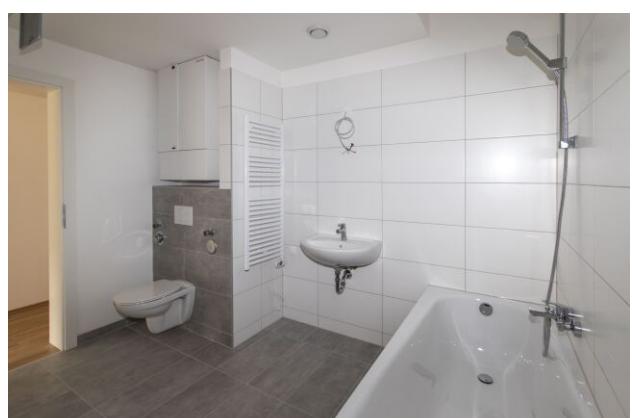
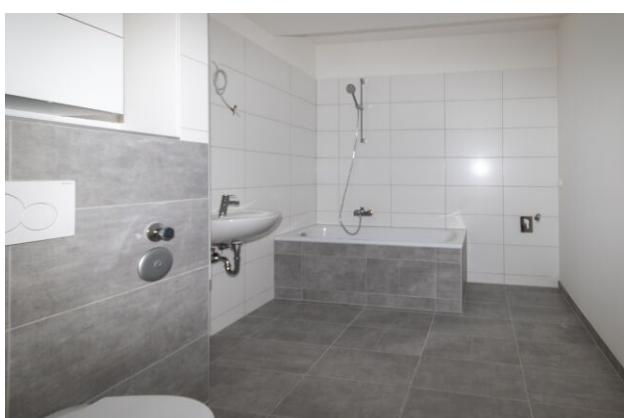
## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Balkon:	Nordostbalkon / -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:	660,00 €	Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	11,30 €	Finanzierungsbeitrag: 35.040,00 €
Miete:	660,00 €	Miete mit Kaufoption: Ja
Monatliche Gesamtbelastung:	660,00 €	

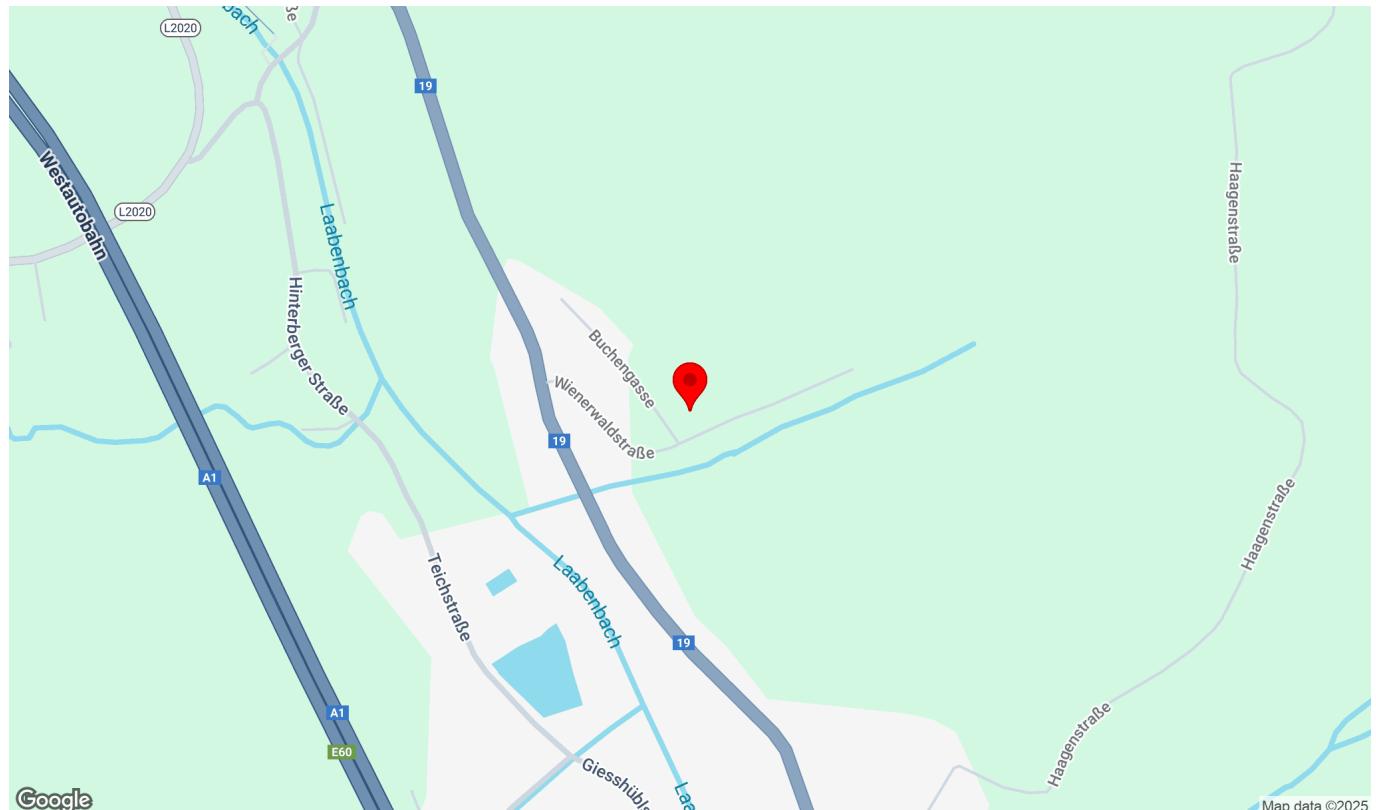
## Weitere Fotos





## Lage

Wienerwaldstraße 3/2/16, 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

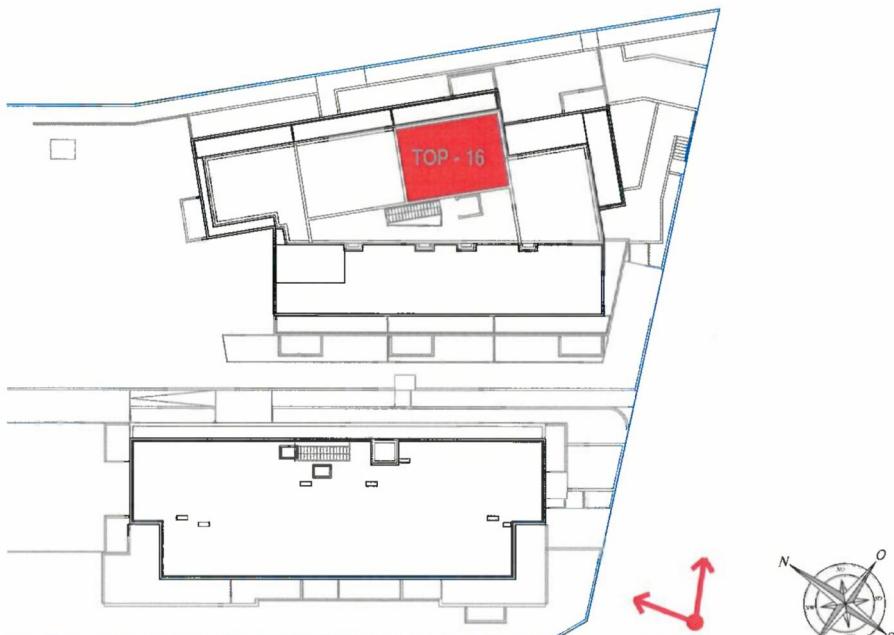
Schule	2.675 m
Kindergarten	3.725 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Lageplan

 <p><b>GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER</b> REG. GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085</p>	<b>WOHNHAUS A-3033 ALTLENG BACH WIENERWALDSTRASSE ORTSTEIL WALDSIEDLUNG NEST</b>	
 <p><b>SCHAUBILD (SYMBOLFOTO)</b></p>		
 <p><b>LAGEPLANÜBERSICHT</b></p> <p><b>TOP - 16</b></p> <p><b>SCHAUBILD</b></p> <p><b>W</b> <b>N</b></p>		
<b>STIEGE 2</b>	<b>3. OBERGESCHOSS</b>	<b>TOP - 16</b>
<b>PLANUNG:</b>  <p>ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH, GARTENWEG 4 A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERK</p>	<b>STAND:</b> 24.10.2022	<b>GEZ.:</b> ING. HANIKA

## Verkaufsplan

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG		STG.2					
<b>gebös</b> Der Schlüssel fürs Wohnen REG. GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085	GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MİETER REG. GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085	WOHNHAUS <b>A-3033 ALTLENG BACH</b> WIENERWALDSTRASSE ORTSTEIL WALDSIEDLUNG NEST <b>TOP 16</b>					
<b>LEGENDE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> AUFENTHALTSFLÄCHEN</li> <li><span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> ERSCHLIESUNGFLÄCHEN</li> <li><span style="background-color: lightblue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> SANITÄRFLÄCHEN</li> <li><span style="background-color: lightgray; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> ABSTELLFLÄCHEN</li> </ul>							
<b>WOHNUNGSDATEN:</b> <table border="0"> <tr> <td>WOHNNUZFLÄCHE: 58.40 M<sup>2</sup></td> <td rowspan="4" style="vertical-align: middle;">  </td> </tr> <tr> <td>TERRASSE: 15.58 M<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>EINLAGERUNGSRaUM: 2.25 M<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>MIETERGARTEN: - M<sup>2</sup></td> </tr> </table>			WOHNNUZFLÄCHE: 58.40 M <sup>2</sup>		TERRASSE: 15.58 M <sup>2</sup>	EINLAGERUNGSRaUM: 2.25 M <sup>2</sup>	MIETERGARTEN: - M <sup>2</sup>
WOHNNUZFLÄCHE: 58.40 M <sup>2</sup>							
TERRASSE: 15.58 M <sup>2</sup>							
EINLAGERUNGSRaUM: 2.25 M <sup>2</sup>							
MIETERGARTEN: - M <sup>2</sup>							
							
<small>           DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNTE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSAUSSATZUNG, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS            EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASZE SIND RICHTBAUGRÖSSEN MIT MASZTIGERANZEN            GEM.ÖNORM, TÜRMASZE SIND DURCHGANGSLICHTEN. GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!            ALLE SONDERWÜNSCHE, ABWEICHUNGEN VON DER STANDARDAUFLÄRUNG, BEDÜRFEN DER FREIGABE DURCH DEN BAUHERRN.            DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET.         </small>							
BAUHERR	PLANVERFASSER	HAUSTECHNIKER	BAUFIRMA				
							
PLANUNG:  <b>ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH.</b> GARTENWEG 4 A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERK	MASSSTAB: 1:100		STAND: 24.10.2022 GEZ. <b>ING. HANIKA</b>				