

Wienerwaldstraße 3/2/8, 3033 Altlangbach | Wohnung | Objektnummer: 1688/192

## ERSTBEZUG: Schöne, ruhige Mietwohnung mit Kaufoption



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: Schöne, ruhige Mietwohnung mit Kaufoption



### Lage

Alt Lengbach 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 Alt Lengbach haben die Wohnungen eine hervorragende verkehrstechnische Anbindung an den Großraum Wien. Dennoch verfügt Alt Lengbach 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 Balkon in Alt Lengbach/Nest.

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

### Sonstige Angaben

#### **Finanzierungsvariante 1:**

Miete: € 1.001

Finanzierungsbeitrag: € 44.370

Unbefristet - Kaufoption nach 5 Jahren



#### **Finanzierungsvariante 2:**

Miete: € 836

Finanzierungsbeitrag: € 44.370

Befristung auf 5 Jahre - keine Kaufoption

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 73,95 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 6,35 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Etage:	1. Etage	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	3	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Balkone:	1	Zustand:	Erstbezug
Garagen:	1	Baujahr:	2024
		Ausrichtung:	Südwestnorden
		Energieausweis	
		Gültig bis:	23.09.2034
		HWB:	 35 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,66

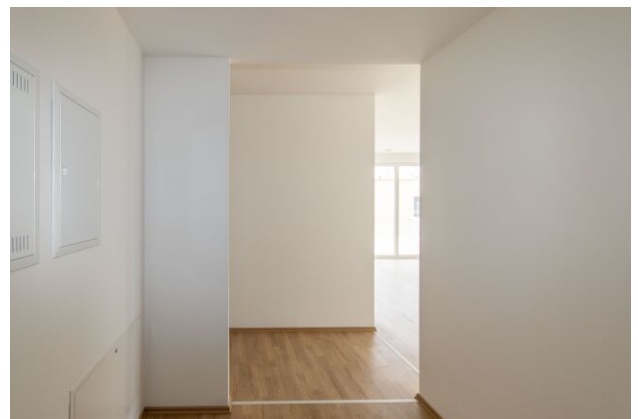
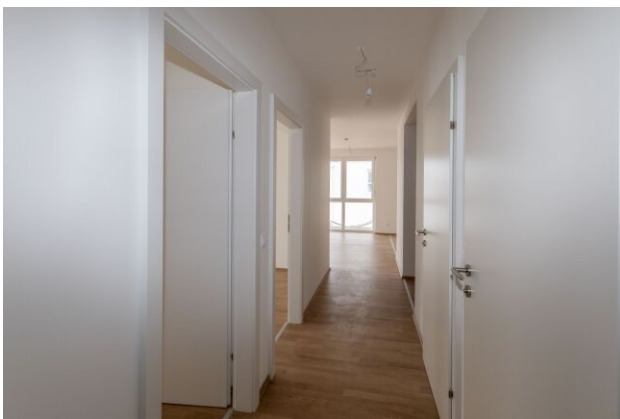
## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	836,00 €	Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	11,30 €	
Miete:	836,00 €	Finanzierungsbeitrag: 44.370,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	836,00 €	Miete mit Kaufoption: Ja

## Weitere Fotos

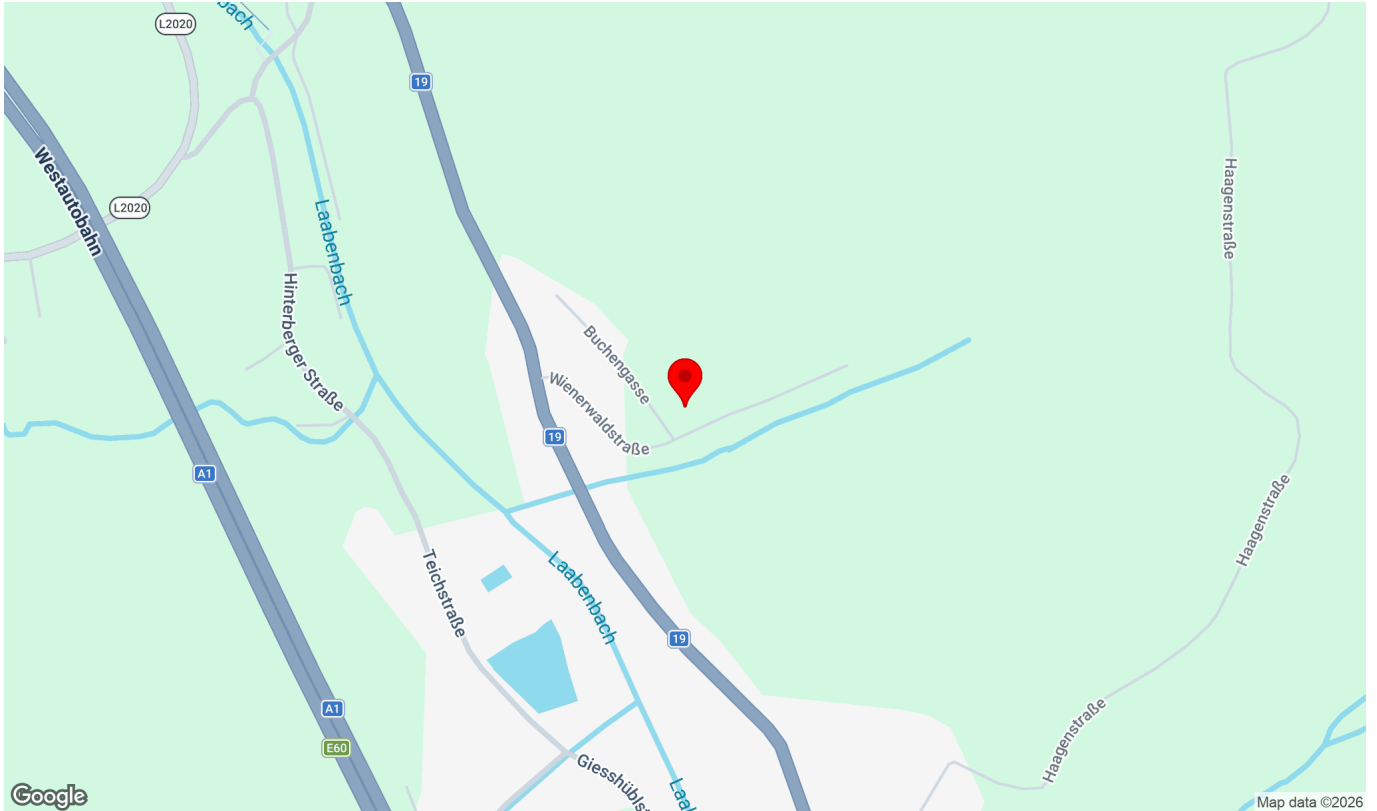






## Lage

Wienerwaldstraße 3/2/8, 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



## Verkaufsplan

