

Wienerwaldstraße 3/2/6, 3033 Altlengbach | Wohnung | Objektnummer: 1688/190

## ERSTBEZUG: südwestseitige Balkonwohnung mit Ausblick



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at

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

## ERSTBEZUG: südwestseitige Balkonwohnung mit Ausblick



### Lage

Altlengbach 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 Altlengbach haben die Wohnungen eine hervorragende verkehrstechnische Anbindung an den Großraum Wien. Dennoch verfügt Altlengbach 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 Altlengbach/Nest.

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

### Sonstige Angaben

#### **Finanzierungsvariante 1:**

Miete: € 1.101

Finanzierungsbeitrag: € 48.756

Unbefristet - Kaufoption nach 5 Jahren

#### **Finanzierungsvariante 2:**

Miete: € 920

Finanzierungsbeitrag: € 48.756

Befristung auf 5 Jahre - keine Kaufoption

## Eckdaten

## Ausstattung

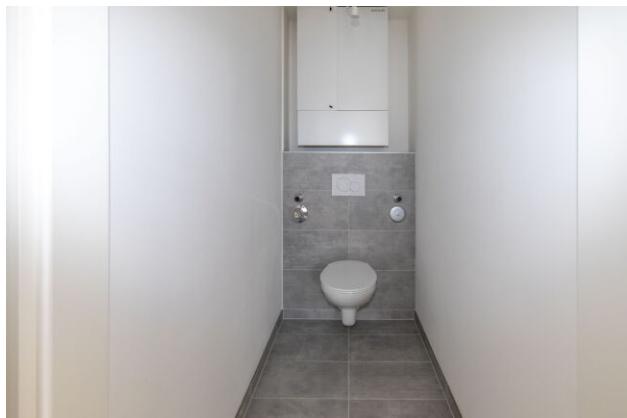
Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach		
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeuerung:	Fernwärme		
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	WCs: Bad:	Getrennte Toiletten Badewanne
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Wohnküche / offene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

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	920,00 €	Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	11,32 €	Finanzierungsbeitrag: 48.756,00 €
Miete:	920,00 €	Miete mit Kaufoption: Ja
Monatliche Gesamtbelastung:	920,00 €	

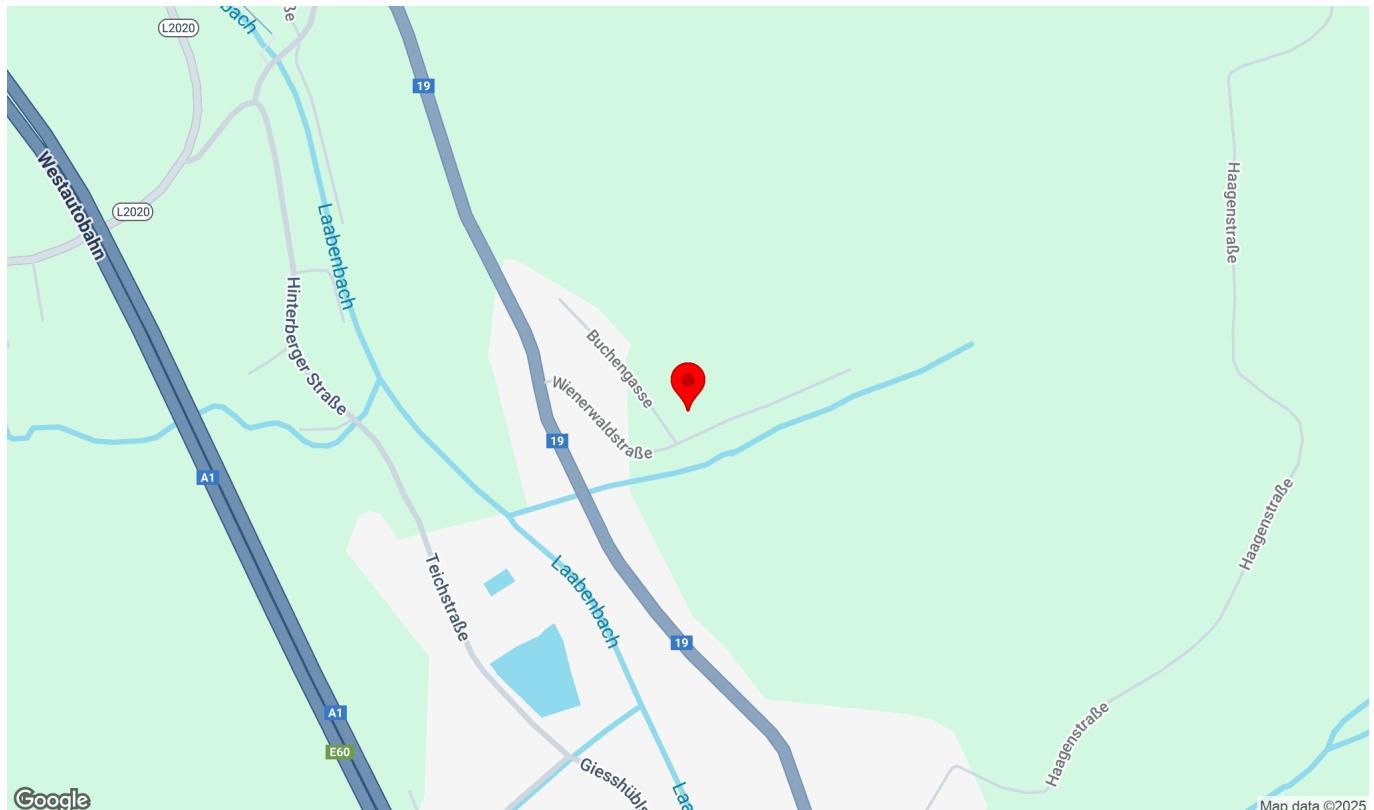
## Weitere Fotos





## Lage

Wienerwaldstraße 3/2/6, 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

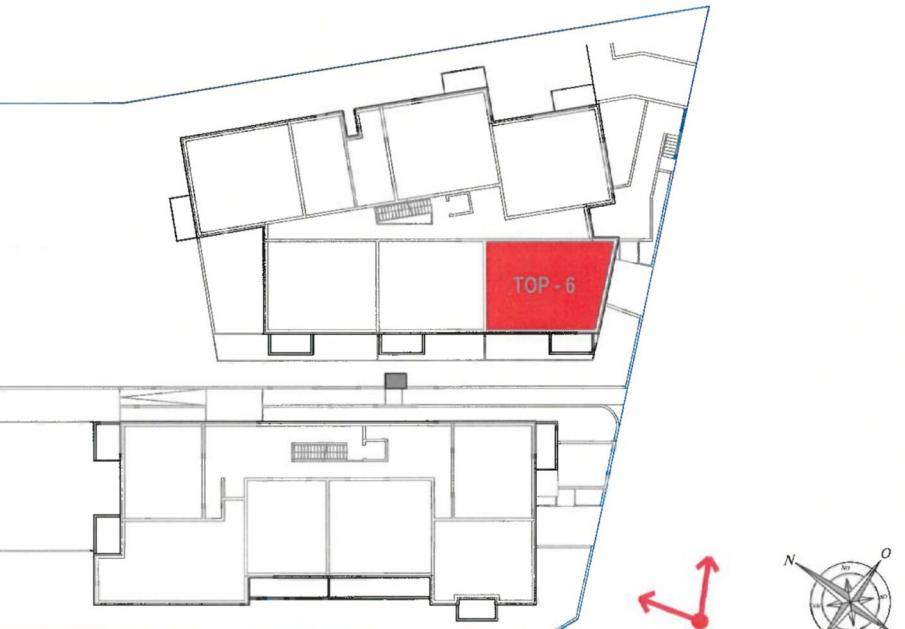
Schule	2.675 m
Kindergarten	3.725 m

### 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 ALTLENGBACH WIENERWALDSTRASSE ORTSTEIL WALDSIEDLUNG NEST</b>	
 <p>SCHAUBILD (SYMBOLFOTO)</p>		
 <p>LAGEPLANÜBERSICHT</p> <p>TOP - 6</p> <p>SCHAUBILD</p> <p>N O W S</p>		
<b>STIEGE 2</b>	<b>1. OBERGESCHOSS</b>	<b>TOP - 06</b>
PLANUNG:  <b>ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH.</b> GARTENWEG 4 A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERK	STAND: <b>24.10.2022</b>	GEZ.: <b>ING. HANIKA</b>

# Verkaufsplan

**MÖBLIERUNGSVORSCHLAG**

**gebös**   
Das Schloss für Wohnen  
GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER  
REG. GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, BEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085

**WOHNHAUS A-3033 ALTLENG BACH**  
WIENERWALDSTRASSE  
ORTSTEIL WALDSIEDLUNG NEST

**STG.2** 1.0G TOP 6

**LEGENDE:**

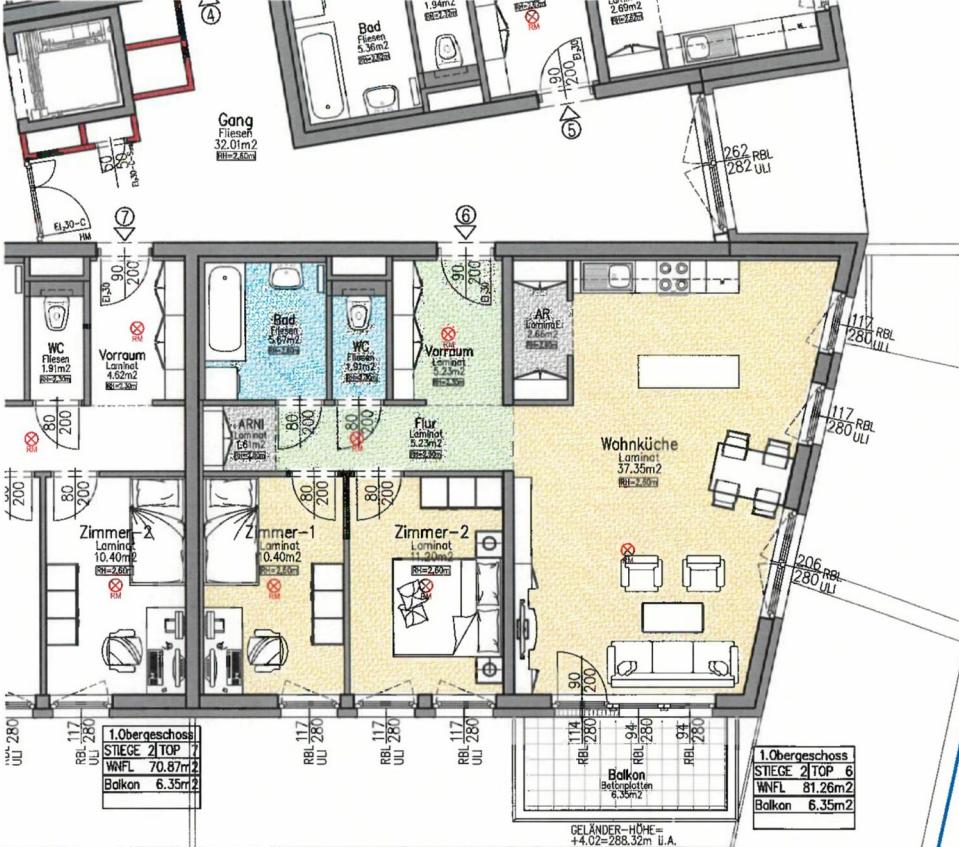
- AUFGEHALTENSFÄCHEN
- ERSCHLIESSUNGSFÄCHEN
- SANITÄRFÄCHEN
- ABSTELLFÄCHEN

**WOHNUNGSDATEN:**

WOHNNUTZFLÄCHE:	81.26 M <sup>2</sup>
BALKON:	6.35 M <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRÄUM:	2.25 M <sup>2</sup>
MIETERGARTEN:	- M <sup>2</sup>



**FLOOR PLAN:**



**DATA TABLES:**

1.Obergeschoss	STIEGE 2 TOP 7	WF 70.87m <sup>2</sup>	Balkon 6.35m <sup>2</sup>
RBL 280 ULL	RBL 280 ULL	RBL 280 ULL	RBL 280 ULL

1.Obergeschoss	STIEGE 2 TOP 6	WF 81.26m <sup>2</sup>	Balkon 6.35m <sup>2</sup>
RBL 280 ULL	RBL 280 ULL	RBL 280 ULL	RBL 280 ULL

**NOTES:**

DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄnde GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSAUStATTUNG. SIE DIENEN LEDIGLICH ALB EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASZE SIND ROHBAUGRÖSSEN MIT MAßTOLERANZEN GEM.ÖNORM, TÜRMASZE BINDE DURCHGANGSLICHTEN. GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! ALLE SONDERWÜNSCHE, ABWEICHUNGEN VON DER STANDARDAUSFÜHRUNG, BEDÜRFEN DER FREIGABE DURCH DEN BAUHERRN. DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET.

**BAUHERR** 

**PLANVERFASSER** 

**HAUSTECHNIKER** 

**BAUFIRMA** 

**PLANUNG:** ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH.  
GARTENWEG 4  
A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERT

**MASSSTAB=1:100**

**STAND:** 24.10.2022  
GEZ. ING. HANIKA