

Wienerwaldstraße 3/1/10, 3033 Altlegbach | Wohnung | Objektnummer: 1688/182

## ERSTBEZUG: Entzückende Wohnung mit südwestseitigen Freiraum



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: Entzückende Wohnung mit südwestseitigen Freiraum



### Lage

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

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

### Sonstige Angaben

#### **Finanzierungsvariante 1:**

Miete: € 776

Finanzierungsbeitrag: € 34.176

Unbefristet - Kaufoption nach 5 Jahren



#### **Finanzierungsvariante 2:**

Miete: € 648

Finanzierungsbeitrag: € 34.176

Befristung auf 5 Jahre - keine Kaufoption

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 56,96 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 13,03 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
		Mobiliar:	Bad
Etage:	1. Etage	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Terrassen:	1	Bauart:	Neubau
Garagen:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024
		Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	23.09.2034
		HWB:	 35 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,66

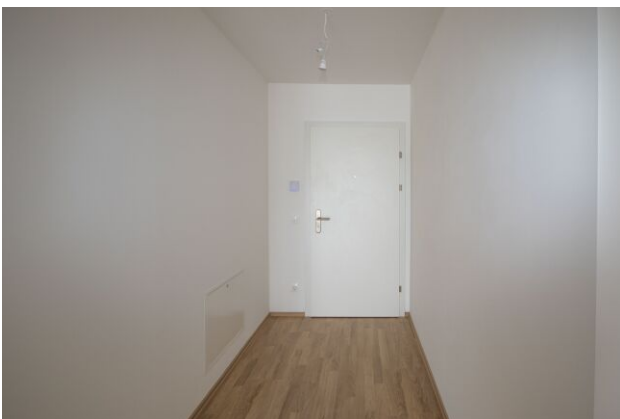
## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	648,00 €	Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	11,38 €	
Miete:	648,00 €	Finanzierungsbeitrag: 34.176,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	648,00 €	Miete mit Kaufoption: Ja

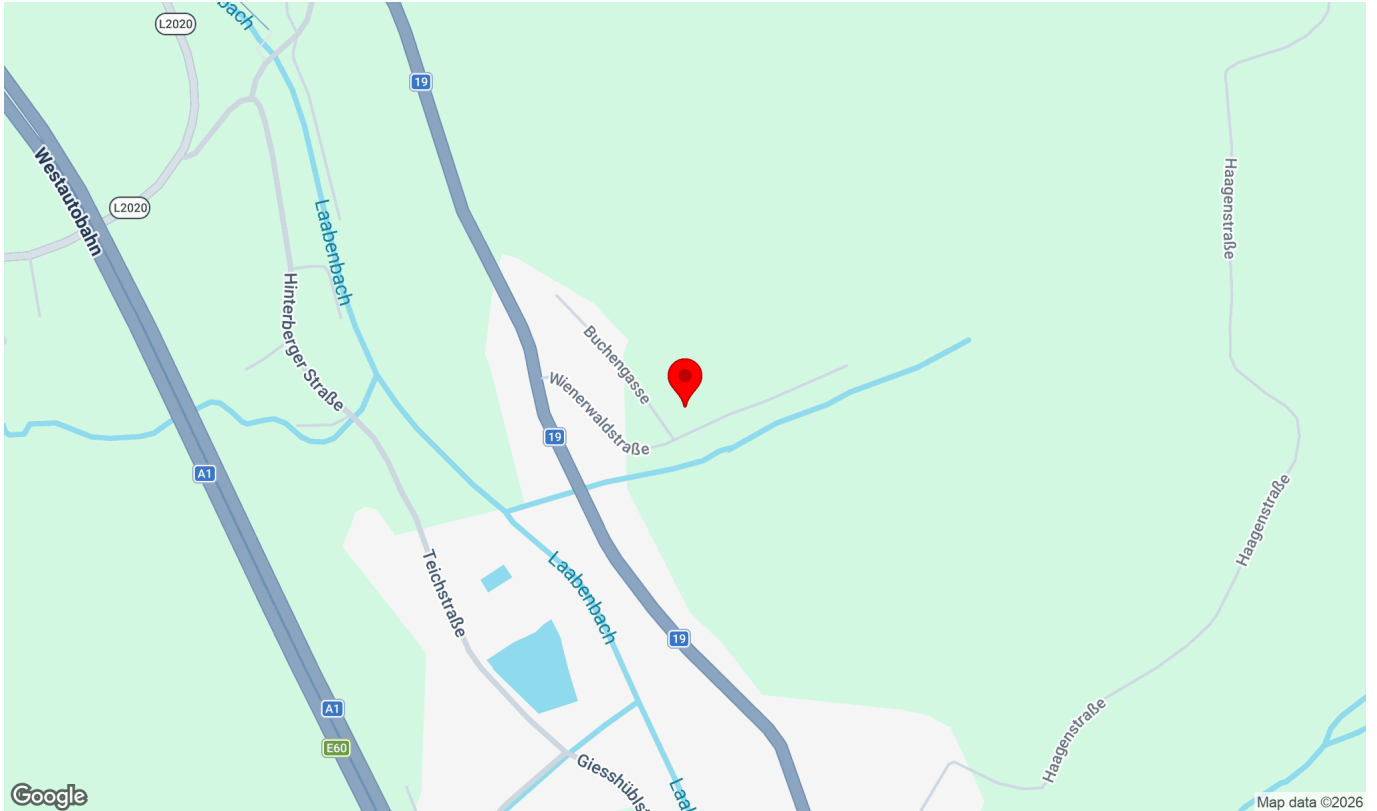
## Weitere Fotos





## Lage

Wienerwaldstraße 3/1/10, 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

