

Wienerwaldstraße 3/1/5, 3033 Altlangbach | Wohnung | Objektnummer: 1688/178

## ERSTBEZUG: Grünruhelage \* große Freifläche \* Garagenabstellplatz



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: Grünruhelage \* große Freifläche \* Garagenabstellplatz



### Lage

Altengbach 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 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 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Altengbach/Nest.

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

### Sonstige Angaben

#### **Finanzierungsvariante 1:**

Miete: € 1.073

Finanzierungsbeitrag: € 47.226

Unbefristet - Kaufoption nach 5 Jahren



#### **Finanzierungsvariante 2:**

Miete: € 896

Finanzierungsbeitrag: € 47.226

Befristung auf 5 Jahre - keine Kaufoption

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 78,71 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 10,31 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
		Mobiliar:	Bad
Etage:	EG	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	3		
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		
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Getrennte Toiletten
Befeurung:	Fernwärme	Bad:	Badewanne
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Grünblick	Stellplatzart:	Tiefgarage
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

## Preisinformationen

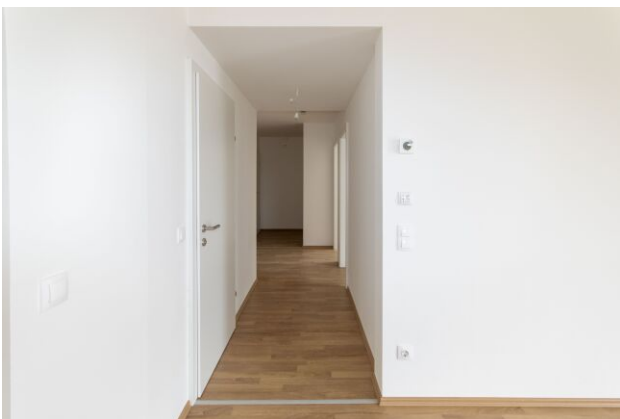
Gesamtmiete:	896,00 €
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	11,38 €
Miete:	896,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	896,00 €

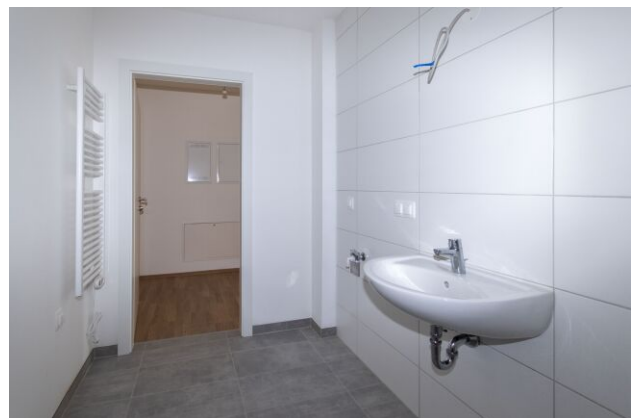
Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.

Finanzierungsbeitrag:	47.226,00 €
Miete mit Kaufoption:	Ja



## Weitere Fotos

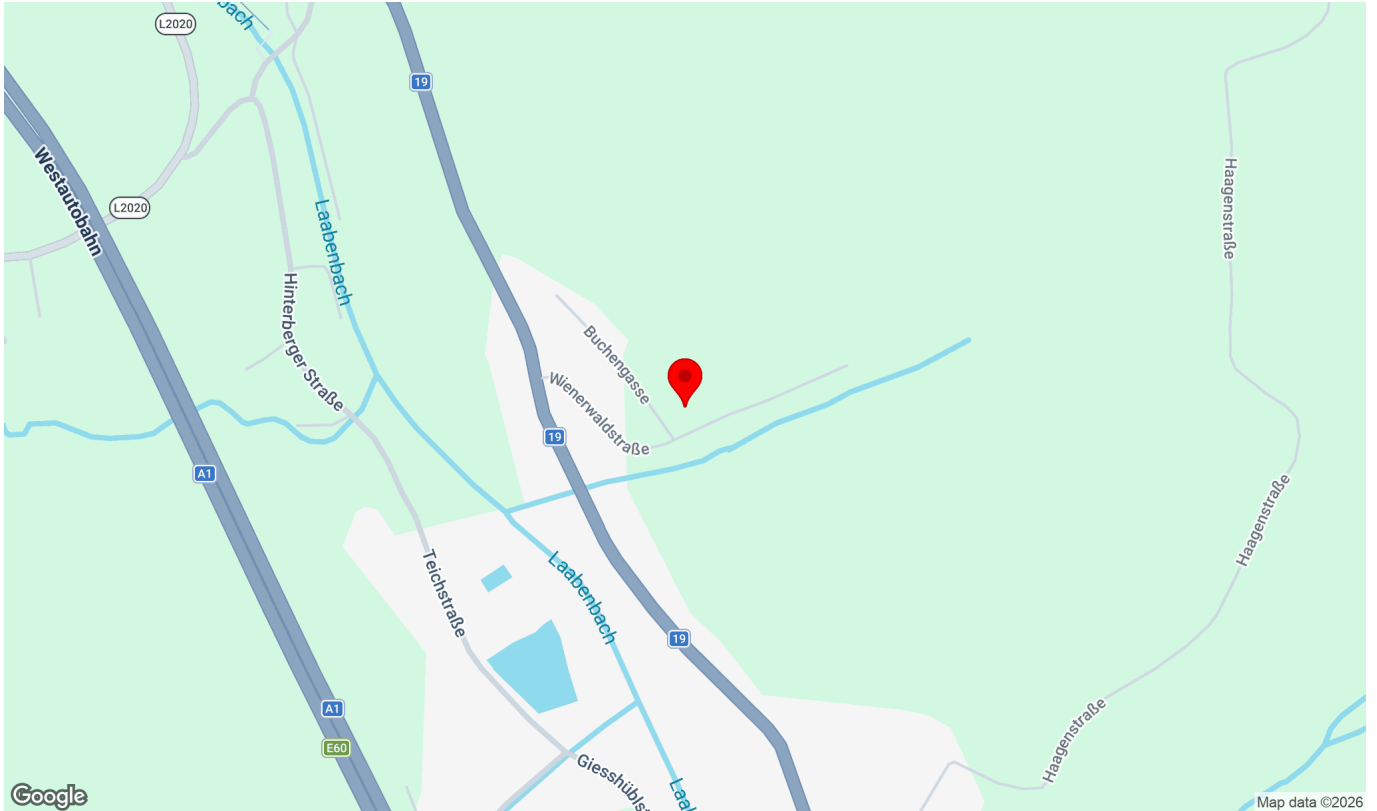






## Lage

Wienerwaldstraße 3/1/5, 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></p> <p><small>REG. GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085</small></p>	<p><b>WOHNHAUS A-3033 ALTLENGBACH WIENERWALDSTRASSE ORTSTEIL WALDSIEDLUNG NEST</b></p>	
		
<p><b>SCHAUBILD (SYMBOLFOTO)</b></p>		
		
<p><b>LAGEPLANÜBERSICHT</b></p>		
<b>STIEGE 1</b>	<b>ERDGESCHOSS</b>	<b>TOP - 05</b>
<p><small>PLANUNG:</small>  <b>ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH.</b> GARTENWEG 4 A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERK</p>		<p><small>STAND:</small> <b>24.10.2022</b></p> <p><small>GEZ.</small> <b>ING. HANIKA</b></p>

## Verkaufsplan

