

Wienerwaldstraße 3/1/4, 3033 Altlengbach | Wohnung | Objektnummer: 1688/177

## ERSTBEZUG: Ideale Wohnung für Naturliebhaber mit Ausblick



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at

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

## ERSTBEZUG: Ideale Wohnung für Naturliebhaber mit Ausblick



### 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 Loggia in Altengbach/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
Loggiafläche:	ca. 17,93 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Etage:	EG	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Loggien:	1	Bauart:	Neubau
Garagen:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024
		Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis			
Gültig bis:			
HWB:			
fGEE:			
23.09.2034			
<span style="background-color: #800000; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 35 kWh/m <sup>2</sup> a			
<span style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px 5px;">A+</span> 0,66			

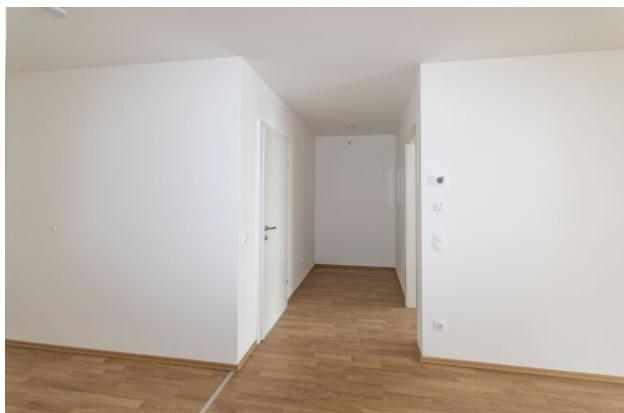
## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung,
Fahrstuhl:	Personenaufzug		Kunststofffenster
Befeuerung:	Fernwärmе	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

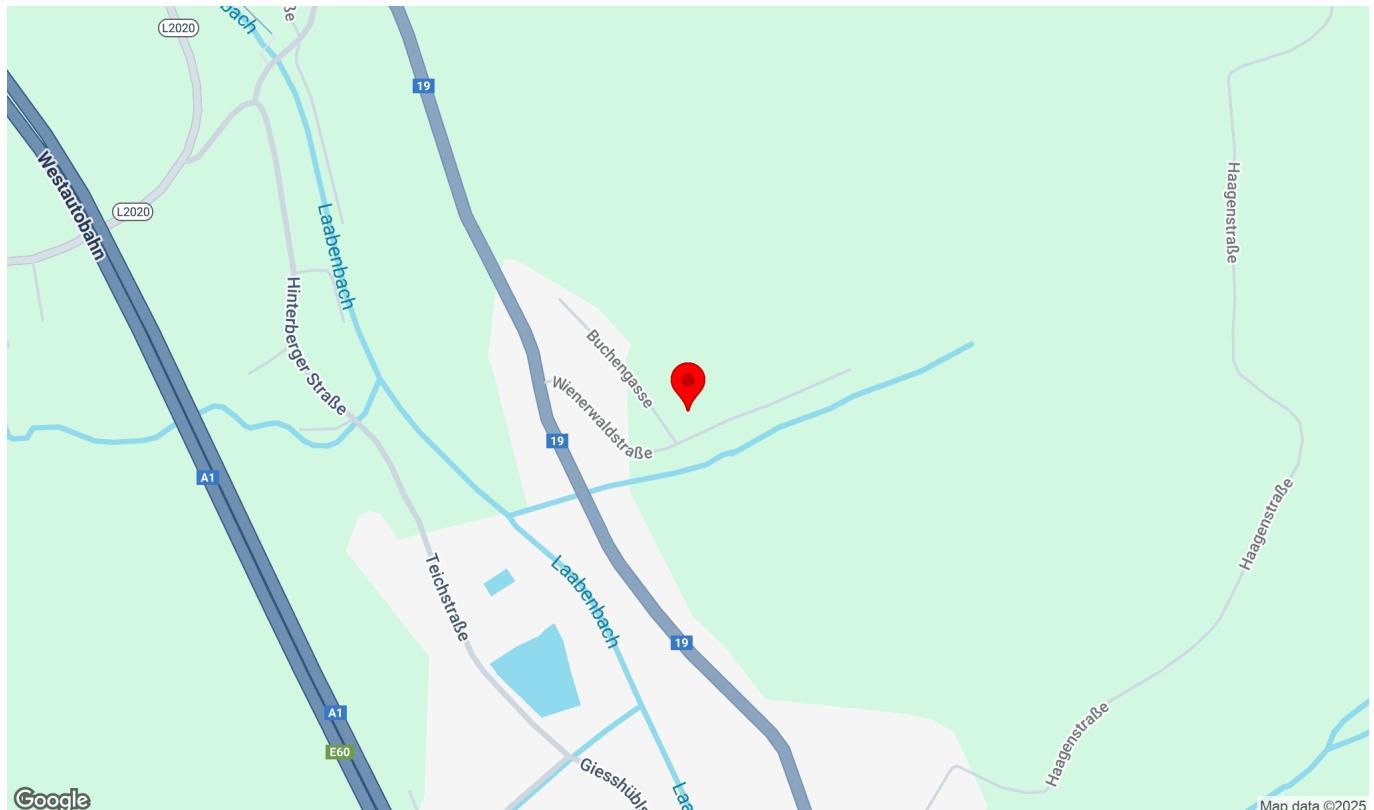
## Weitere Fotos





## Lage

Wienerwaldstraße 3/1/4, 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

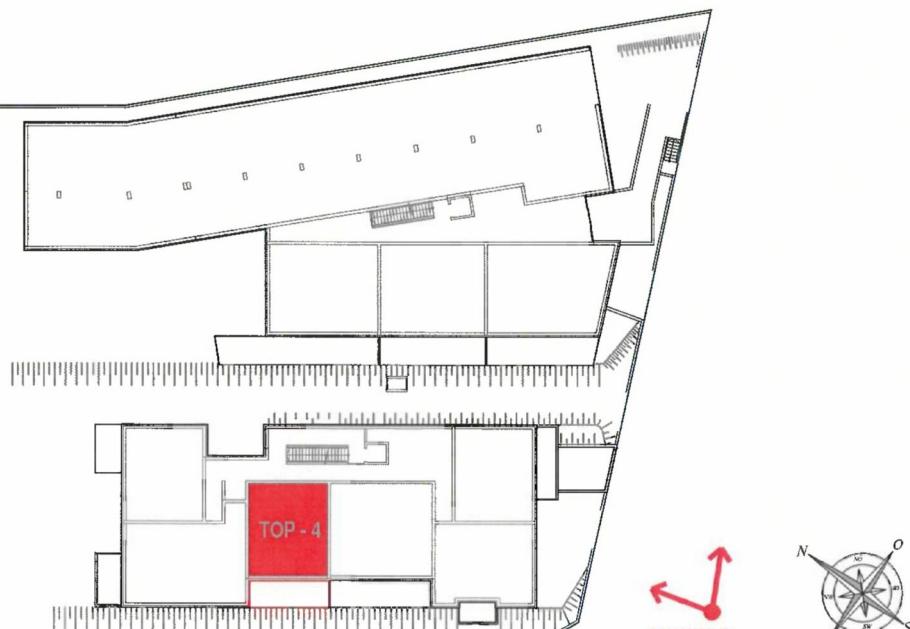
Schule	2.675 m
Kindergarten	3.725 m

### 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.: 02253/58086</p>	<b>WOHNHAUS A-3033 ALTLENG BACH</b> <b>WiENERWALDSTRASSE</b> <b>ORTSTEIL WALDSIEDLUNG NEST</b>									
 <p>SCHAUBILD (SYMBOLFOTO)</p>										
 <p>LAGEPLANÜBERSICHT</p> <p>TOP - 04</p> <p>SCHAUBILD</p> <p>Compass rose indicating cardinal directions: N, S, E, W.</p>										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; width: 33.33%;">STIEGE 1</th> <th style="text-align: center; width: 33.33%;">ERDGESCHOSS</th> <th style="text-align: center; width: 33.33%;">TOP - 04</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">PLANUNG: </td> <td style="text-align: center;">ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH. GARTENWEG 4 A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERK</td> <td style="text-align: center;">STAND: 24.10.2022</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">GEZ. ING. HANIKA</td> </tr> </tbody> </table>		STIEGE 1	ERDGESCHOSS	TOP - 04	PLANUNG: 	ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH. GARTENWEG 4 A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERK	STAND: 24.10.2022			GEZ. ING. HANIKA
STIEGE 1	ERDGESCHOSS	TOP - 04								
PLANUNG: 	ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH. GARTENWEG 4 A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERK	STAND: 24.10.2022								
		GEZ. ING. HANIKA								

## Verkaufsplan

