

Bahnsiedlung 185/3, 2013 Großstelzendorf | Wohnung | Objektnummer: 1688/272

# ERSTBEZUG: Erdgeschoßwohnung mit großzügigem Garten



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at

www.geboes.at/

## ERSTBEZUG: Erdgeschoßwohnung mit großzügigem Garten



### Lage

Großstelzendorf liegt direkt an der Weinviertler Schnellstraße zwischen Stockerau und Hollabrunn und ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die Stadtgrenze der Bundeshauptstadt Wien ist nur 30 km entfernt und kann auch bequem mit der Schnellbahn vom Bahnhof Göllersdorf im Stundentakt erreicht werden. Auch Hollabrunn in der anderen Richtung ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder Zug erreichbar.

### Beschreibung

Die kleine feine Katastralgemeinde Großstelzendorf gehört zur rund 3.200 Seelen-Gemeinde Göllersdorf im Bezirk Hollabrunn im Weinviertel. In diesem schönen Ort wurden 24 geförderte Wohnungen im September 2024 fertiggestellt. Die Marktgemeinde Göllersdorf verfügt auch über eine ausgesprochen gute Infrastruktur für das tägliche Leben. Vom Nahversorger, einigen Gastwirtschaften über eine Volksschule, Mittelschule und einen Kindergarten ist alles da. Auch ein vielfältiges Natur- und Freizeitangebot zeichnet die Marktgemeinde aus.

### **Großstelzendorf, Bahnsiedlung 185/3**

Freifinanzierte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in Großstelzendorf.

Zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum und ein Autoabstellplatz im Freien.

Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.

### Sonstige Angaben

#### **Finanzierungsvariante 1:**

Miete: € 770

Finanzierungsbeitrag: € 36.954

Unbefristet - Kaufoption nach 5 Jahren



#### **Finanzierungsvariante 2:**

Miete: € 630

Finanzierungsbeitrag: € € 36.954

Befristung auf 5 Jahre - keine Kaufoption

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 55,99 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 185,22 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Terrassenfläche:	ca. 8,1 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
		Möbiliar:	Bad
Etage:	EG	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Baujahr:	2025
Terrassen:	1	Ausrichtung:	Südwestnorden
		Energieausweis	
		Gültig bis:	10.10.2033
		HWB:	 46 kWh/m²a
		fGEE:	 A+ 0,59

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach		
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller		
Boden:	Fliesen, Laminat		
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Elektrik:	Photovoltaik Anlage
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	WCs:	Getrennte Toiletten
Ausblick:	Grünblick	Bad:	Badewanne
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Küche:	Wohnküche / offene Küche
		Stellplatzart:	Parkplatz
		Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Kinderspielfeld

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	630,00 €
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	11,25 €
Miete:	630,00 €
<hr/>	
Monatliche Gesamtbelastung:	630,00 €

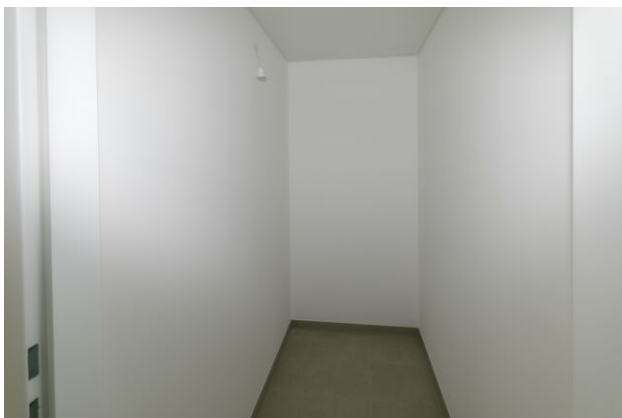
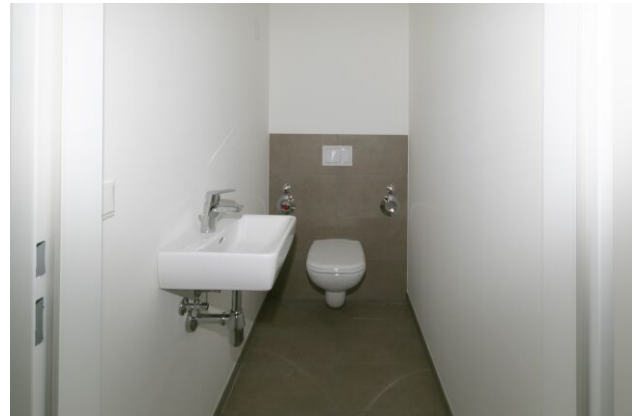
Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.

Finanzierungsbeitrag:	36.954,00 €
Miete mit Kaufoption:	Ja

## Weitere Fotos





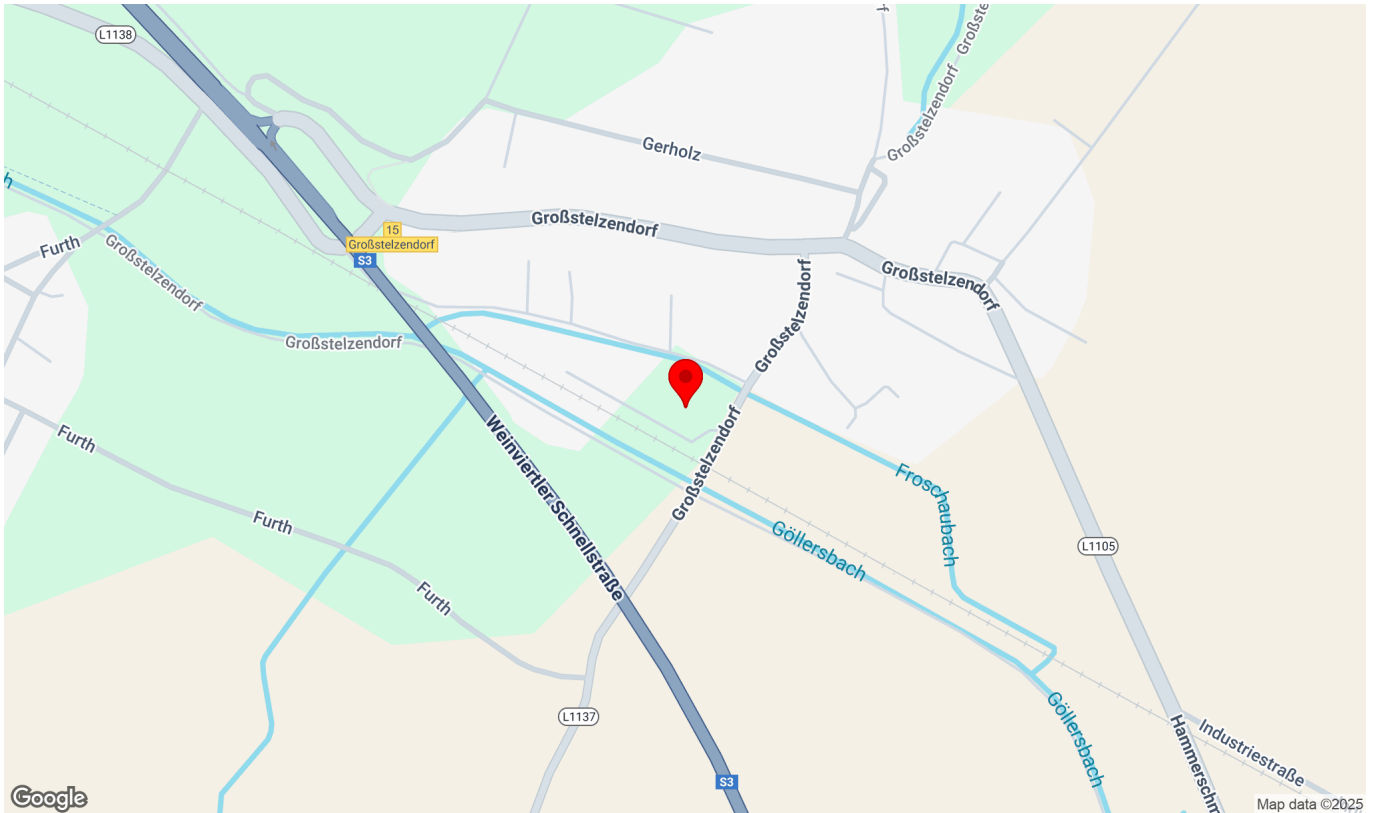






## Lage

Bahnsiedlung 185/3, 2013 Großstelzendorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	5.300 m
Apotheke	6.750 m
Krankenhaus	6.650 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.400 m
Bäckerei	1.500 m

### Verkehr

Bus	250 m
Autobahnanschluss	550 m
Bahnhof	2.125 m

### Kinder & Schulen

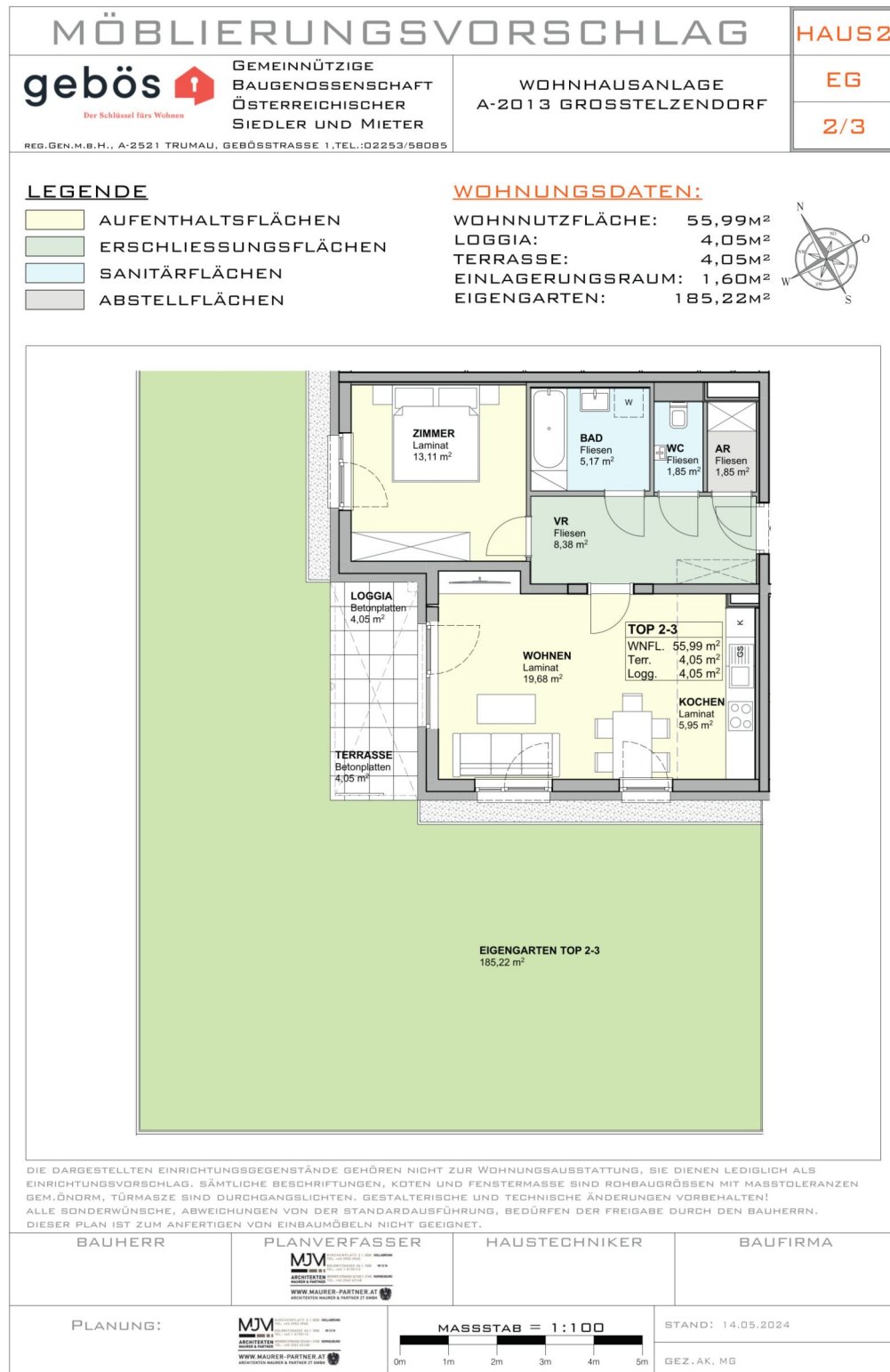
Schule	2.950 m
Kindergarten	2.925 m

### Sonstige

Bank	1.575 m
Geldautomat	1.575 m
Post	1.525 m
Polizei	1.625 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Verkaufsplan



## Lageplan

