

Wienerwaldstraße 3/1/1, 3033 Altlengbach | Wohnung | Objektnummer: 1688/39

ERSTBEZUG: südostseitige Wohnung mit großen Balkon



Ihre Ansprechpartnerin

Julia König

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at

www.geboes.at/

ERSTBEZUG: südostseitige Wohnung mit großen Balkon



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 Balkon in Altengbach/Nest.

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

Sonstige Angaben

Finanzierungsvariante 1:

Miete: € 753

Finanzierungsbeitrag: € 33.150

Unbefristet - Kaufoption nach 5 Jahren

Finanzierungsvariante 2:

Miete: € 629

Finanzierungsbeitrag: € 33.150

Befristung auf 5 Jahre - keine Kaufoption

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 55,25 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 11,82 m ²	Beziehbar:	sofort
Etage:	EG	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
Garagen:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024
		Ausrichtung:	Südosten
Energieausweis			
Gültig bis:			
HWB:			
fGEE:			
23.09.2034			
B 35 kWh/m ² a			
A+ 0,66			

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Balkon:	Südostbalkon / -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:	629,00 €	Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.
Miete pro m ² (exkl. USt.):	11,38 €	
Miete:	629,00 €	Finanzierungsbeitrag: 33.150,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	629,00 €	Miete mit Kaufoption: Ja

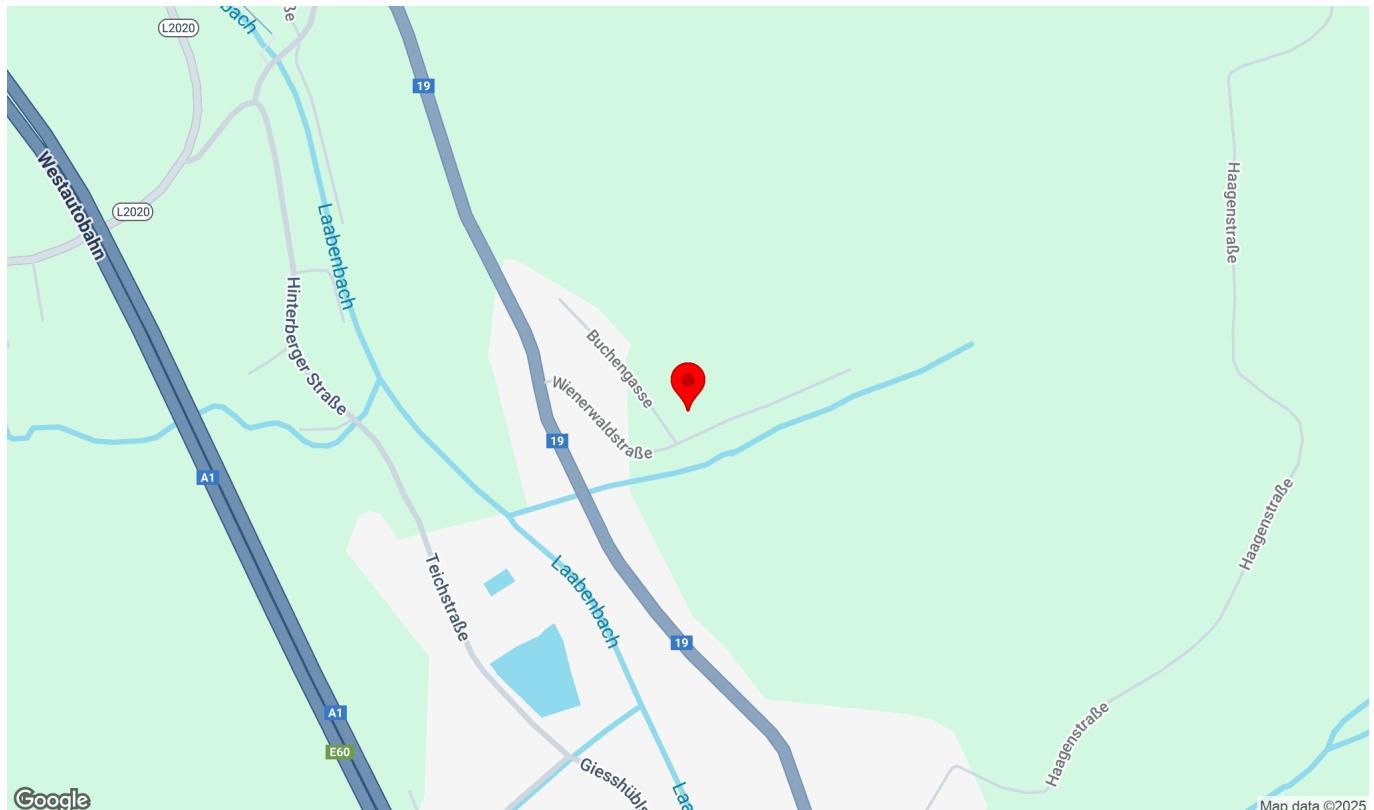
Weitere Fotos





Lage

Wienerwaldstraße 3/1/1, 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

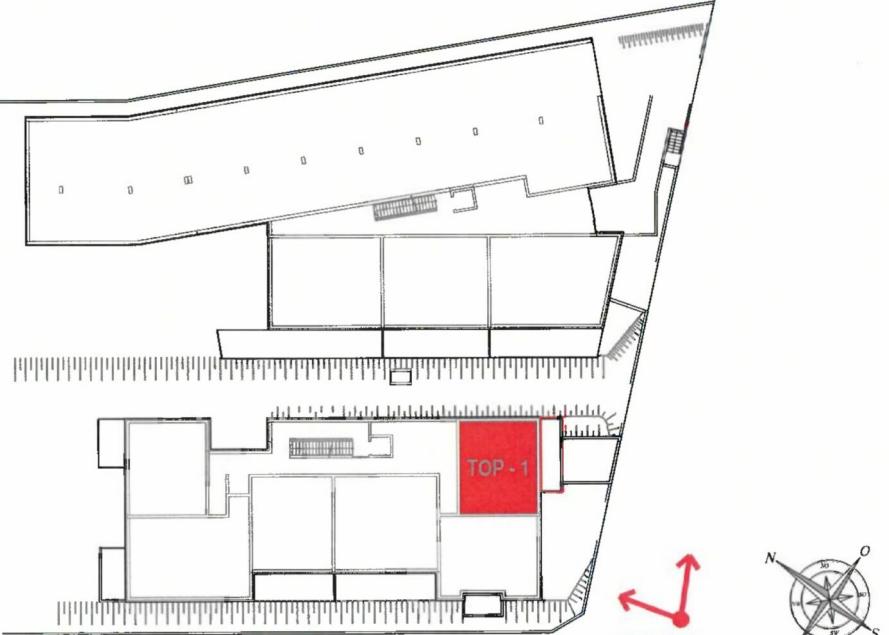
Schule	2.675 m
Kindergarten	3.725 m

Sonstige

Bank	1.625 m
Geldautomat	1.625 m
Post	3.125 m
Polizei	1.575 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lageplan

 <p>GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER</p> <p>REG. GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085</p>	WOHNHAUS A-3033 ALTLENGBACH WIENERWALDSTRASSE ORTSTEIL WALDSIEDLUNG NEST									
 <p>SCHAUBILD (SYMBOLFOTO)</p>										
 <p>LAGEPLANÜBERSICHT</p> <p>TOP - 01</p> <p>SCHAUBILD</p> <p>N O W S</p>										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>STIEGE 1</th> <th>ERDGESCHOSS</th> <th>TOP - 01</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PLANUNG: </td> <td>ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH. GARTENWEG 4 A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERK</td> <td>STAND: 24.10.2022</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>GEZ. ING. HANIKA</td> </tr> </tbody> </table>		STIEGE 1	ERDGESCHOSS	TOP - 01	PLANUNG: 	ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH. GARTENWEG 4 A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERK	STAND: 24.10.2022			GEZ. ING. HANIKA
STIEGE 1	ERDGESCHOSS	TOP - 01								
PLANUNG: 	ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH. GARTENWEG 4 A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERK	STAND: 24.10.2022								
		GEZ. ING. HANIKA								

Verkaufsplan

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

gebös 
Die Schlüssel fürs Wohnen
REG. GEN.M.G.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/56085

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER

WOHNHAUS A-3051 ST. CHRISTOPHEN ORTSTEIL WALDSIEDLUNG NEST

STG. 1 **EG** **TOP 1**

LEGENDE:

- AUFGEHALTENFLÄCHEN
- ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN
- SANITÄRFLÄCHEN
- ABSTELLFLÄCHEN

WOHNUNGS DATEN:

WOHNNUZFLÄCHE:	55.25 m ²
BALKON:	11.82 m ²
EINLAGERUNGSRAUM:	2.84 m ²
MIETERGARTEN:	- m ²



Wohnungsschema:

Erdgeschoss:

- STIEGE 1 TOP 1**
- WNFL 55.25m²**
- Balkon 11.82m²**

Flachdach: 25.41m²

Erläuterungen:

- Fahrrad-AR**: Estrich vers. 17.45m² RHE 50cm
- Vorräum:** Laminat 4.7m² RHE 2.5cm
- WC/Bad:** Fliesen 3.5m² RHE 2.5cm
- Zimmer:** Laminat 14.09m² RHE 2.5cm
- Flur:** Laminat 2.28m² RHE 2.5cm
- ARNI:** Laminat 2.27m² RHE 2.5cm
- Wohnküche:** Laminat 26.95m² RHE 2.5cm
- Wohnküche:** Laminat 4.81m² RHE 2.5cm
- Vorräum:** Laminat 4.7m² RHE 2.5cm
- WC/Bad:** Fliesen 7.60m² RHE 2.5cm
- Balkon:** Betonplatten 11.82m²
- GELÄNDER-HÖHE = +1.00 = 281.80m ü.A.**
- E190**
- ①**
- ②**

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zur Wohnungsausstattung, sie dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Sämtliche Beschriftungen, Koten und Fenstermassen sind Rohbaugrößen mit Massztoleranzen gem. ENORM. Türrahmen sind Durchgangslüchten. 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 	BALFIRMA 
PLANUNG: 	ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH. GARTENWEG 4 A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERT	MASSSTAB = 1:100	STAND: 24.10.2022
			GEZ. ING. HANINKA