

Bahnsiedlung 184/5, 2013 Großstelzendorf | Wohnung | Objektnummer: 1688/335

# Gartenwohnung: Wohnen im Weinviertel



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at

www.geboes.at/

## Gartenwohnung: Wohnen im Weinviertel



### 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.

Geförderte 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und direkt anschließendem Garten in Großstelzendorf.

Zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum und ein Autoabstellplatz im Freien (€ 15,--/Monat).

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 73,42 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 89,03 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.01.2026
Terrassenfläche:	ca. 4,05 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
		Möbiliar:	Bad
Etage:	EG	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Baujahr:	2024
Terrassen:	1	Ausrichtung:	Südosten
Stellplätze:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	09.10.2034
		HWB:	 38 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,56

## Ausstattung

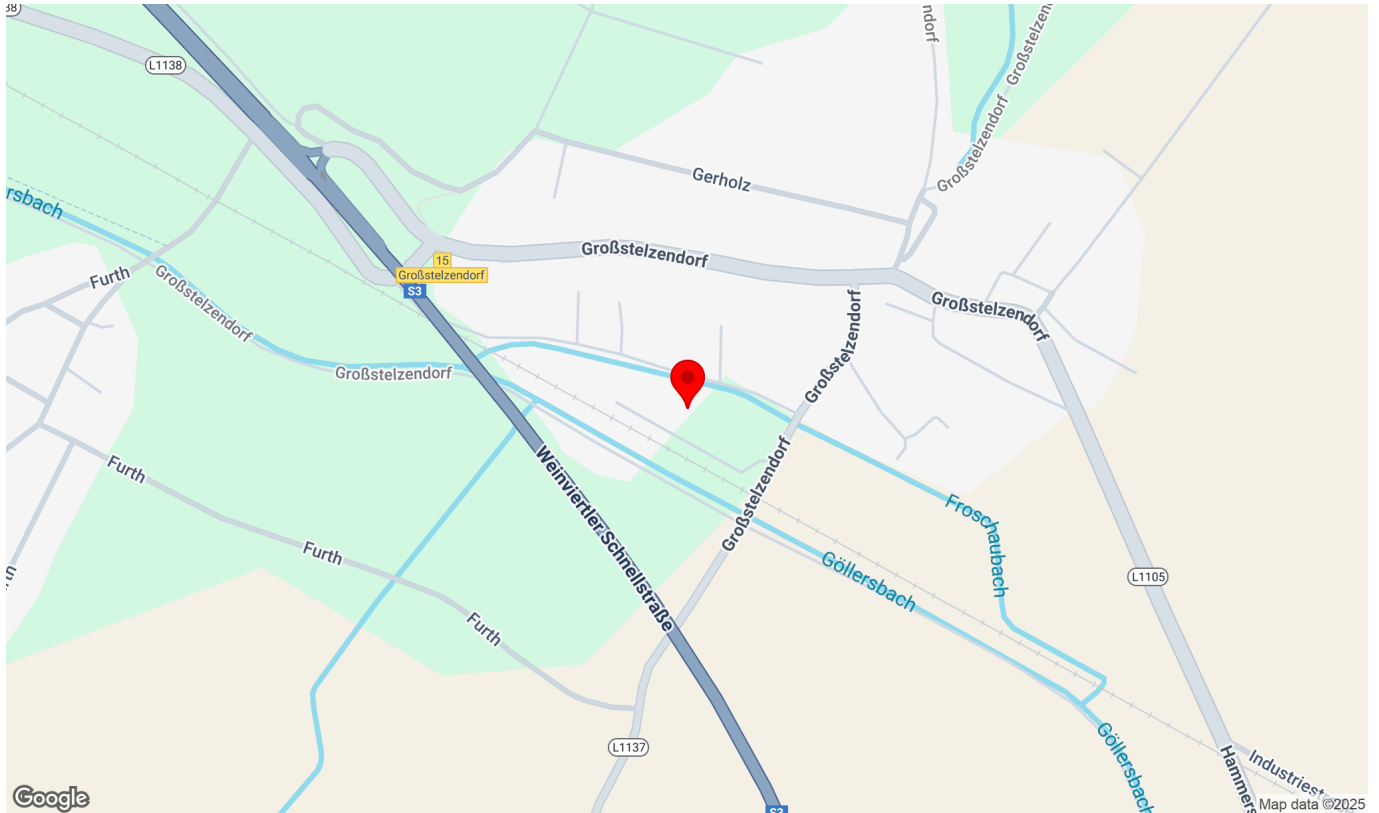
Bauweise:	Massiv	Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller		
Boden:	Fliesen, Laminat	Elektrik:	Photovoltaik Anlage
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Getrennte Toiletten
Befuerung: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

## Preisinformationen

Gesamtmieta:	885,00 €	Nach 5 Jahren kann die Wohnung käuflich erworben werden.	
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	12,05 €		
Miete:	885,00 €	Finanzierungsbeitrag:	29.000,90 €
Monatliche Gesamtbelastung:	885,00 €	Miete mit Kaufoption:	Ja

## Lage

Bahnsiedlung 184/5, 2013 Großstelzendorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	5.250 m
Apotheke	6.700 m
Krankenhaus	6.600 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.450 m
Bäckerei	1.550 m

### Verkehr

Bus	200 m
Autobahnanschluss	475 m
Bahnhof	2.175 m

### Kinder & Schulen

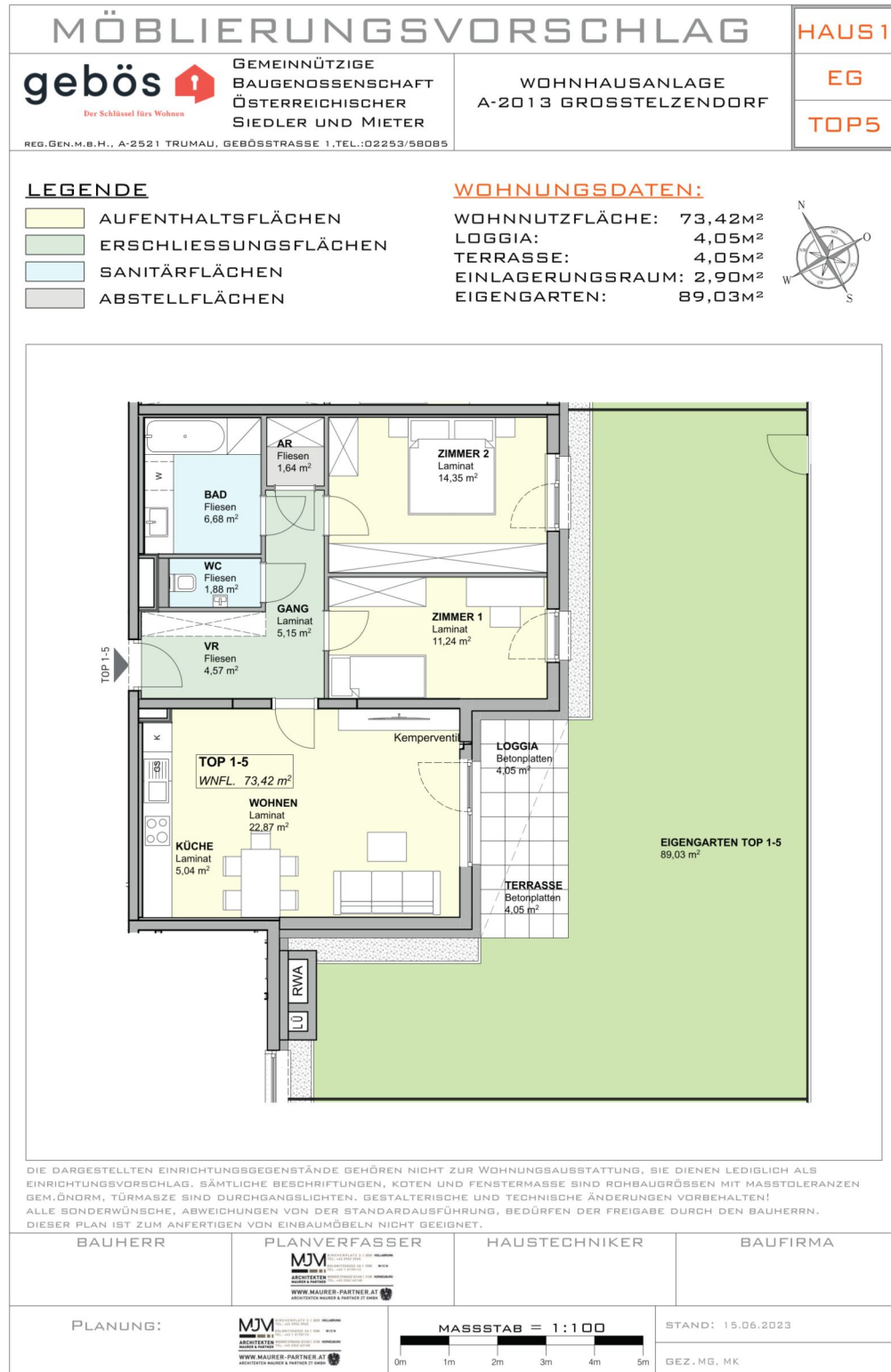
Schule	2.875 m
Kindergarten	2.875 m

### Sonstige

Bank	1.650 m
Geldautomat	1.650 m
Post	1.575 m
Polizei	1.675 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Verkaufsplan





## Lageplan



GEMEINNÜTZIGE  
BAUGENOSSENSCHAFT  
ÖSTERREICHISCHER  
SIEDLER UND MIETER

REG.GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085

WOHNHAUSANLAGE  
A-2013 GROSSELZENDORF



SCHAUBILD (SYMBOLFOTO)



LAGEPLAN



PLANUNG:



STAND: 15.06.2023

GEZ. MG, MK