

Bahnsiedlung 185/15, 2013 Großstelzendorf | Wohnung | Objektnummer: 1688/341

## Moderne Erstbezugswohnung mit Balkon



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

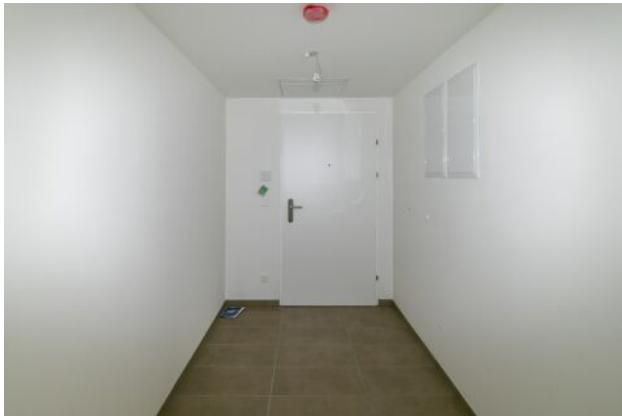
Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

[j.koenig@geboes.at](mailto:j.koenig@geboes.at)

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

## Moderne Erstbezugswohnung mit Balkon



### 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 185/15**

Freifinanzierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Großstelzendorf.

Zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum und ein Autoabstellplatz im Freien.

Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.

### Sonstige Angaben

#### **Finanzierungsvariante 1:**

Miete: € 980

Finanzierungsbeitrag: € 45.482

Unbefristet - Kaufoption nach 5 Jahren

#### **Finanzierungsvariante 2:**



Miete: € 810

Finanzierungsbeitrag: € 45.482

Befristung auf 5 Jahre - keine Kaufoption

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 73,4 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 7,71 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Etage:	2. Etage	Mietdauer:	unbefristet
Zimmer:	3	Mobiliar:	Bad
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Balkone:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2025
		Ausrichtung:	Südwestnorden
		Energieausweis	
		Gültig bis:	10.10.2033
		HWB:	B 46 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	A+ 0,59

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	810,00 €	Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	11,04 €	
Miete:	810,00 €	Finanzierungsbeitrag: 45.482,00 € Miete mit Kaufoption: Ja
Monatliche Gesamtbela	810,00 €	

## Weitere Fotos

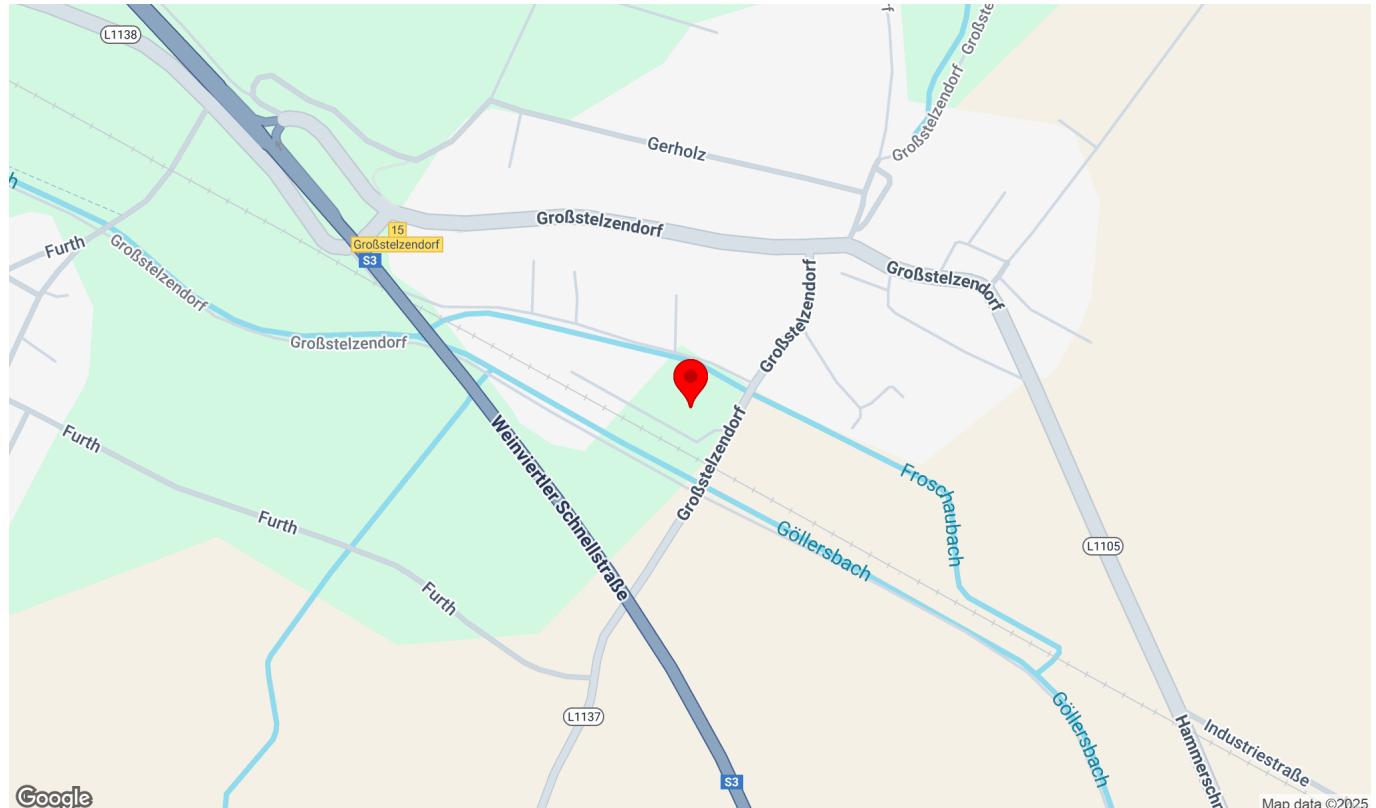






## Lage

Bahnsiedlung 185/15, 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

**MÖBLIERUNGSVORSCHLAG**

**gebös**

Der Schlüssel fürs Wohnen

GEMEINNÜTZIGE  
BAUGENOSSENSCHAFT  
ÖSTERREICHISCHER  
SIEDLER UND MIETER

WOHNHAUSANLAGE  
A-2013 GROSSTELZENDORF

HAUS 2
2.0G
2/15

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

**LEGENDE**

- AUFENTHALTSFLÄCHEN
- ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN
- SANITÄRFLÄCHEN
- ABSTELLFLÄCHEN

**WOHNUNGSDATEN:**

WOHNNUTZFLÄCHE: 73,40 m<sup>2</sup>  
 BALKON: 7,71 m<sup>2</sup>  
 EINLAGERUNGSRAUM: 1,76 m<sup>2</sup>

DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSausstattung, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SÄMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASSE SIND ROHBAUGRÖSSEN MIT MASSTOLERANZEN GEM.ÖNORM, TÜRMASZE SIND DURCHGANGSLICHTEN. 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	PLANERFASSE	HAUSTECHNIKER	BAUFIRMA
	<b>MJM</b> <small>MAURER &amp; PARTNER ARCHITEKTEN</small> <small>MAURER &amp; PARTNER ARCHITEKTEN</small> <small>WWW.MAURER-PARTNER.AT</small>		
PLANUNG:	<b>MJM</b> <small>MAURER &amp; PARTNER ARCHITEKTEN</small> <small>MAURER &amp; PARTNER ARCHITEKTEN</small> <small>WWW.MAURER-PARTNER.AT</small>	<b>MASSSTAB = 1:100</b> 	STAND: 14.05.2024 GEZ. AK, MG

Gemeinnützige Baugenossenschaft österr. Gebösstraße 1  
 Siedler und Mieter, reg. Gen.m.b.H. 2521 Trumau

T +43 (0)2253 58 085  
 E geboes@geboes.at

→ [geboes.at](http://geboes.at)

## Lageplan

