

Bahnsiedlung 186/3, 2013 Großstelzendorf | Wohnung | Objektnummer: 1688/350

## ERSTBEZUG: Eckwohnung mit großen Garten



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at

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

## ERSTBEZUG: Eckwohnung mit großen Garten



### Lage

Großstelzendorf liegt direkt an der Weinviertler Schnellstraße zwischen Stockerau und Hollabrunn und ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die Stadtgrenze der Bundesstadt 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 186/1**

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: € 670

Finanzierungsbeitrag: € 32.406

Unbefristet - Kaufoption nach 5 Jahren

#### **Finanzierungsvariante 2:**



Der Schlüssel fürs Wohnen

Miete: € 552

Finanzierungsbeitrag: € € 32.406

Befristung auf 5 Jahre - keine Kaufoption

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 55,99 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 243,31 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Terrassenfläche:	ca. 8,1 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
Etage:	EG	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Baujahr:	2025
Terrassen:	1	Ausrichtung:	Nordostwesten
Energieausweis			
Gültig bis:			
HWB:			
fGEE:			
10.10.2033			
<span style="background-color: #00AEEF; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 46 kWh/m <sup>2</sup> a			
<span style="background-color: #00AEEF; color: white; padding: 2px 5px;">A+</span> 0,6			

## Ausstattung

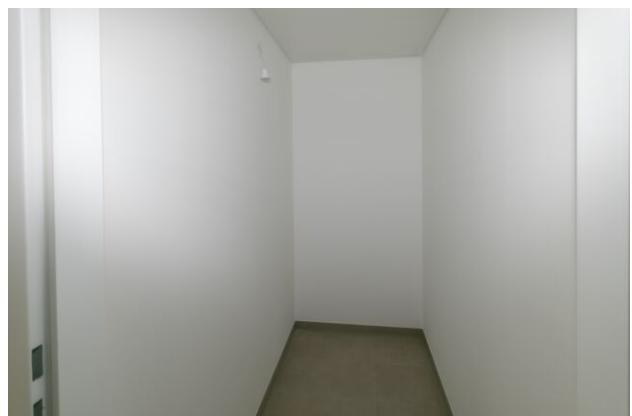
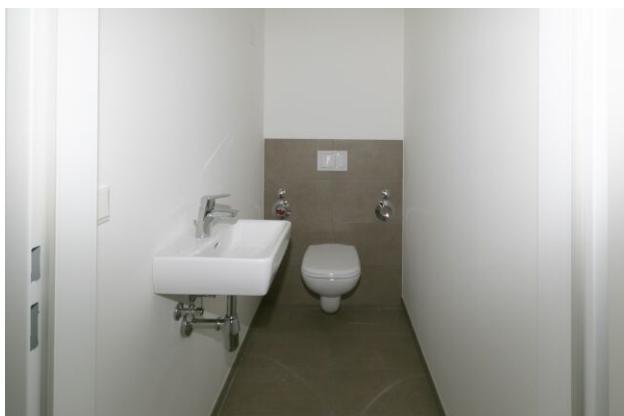
Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Offenbare Fenster, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach	Elektrik:	Photovoltaik Anlage
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Laminat	WCs:	Getrennte Toiletten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

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	552,00 €	Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	9,86 €	
Miete:	552,00 €	Finanzierungsbeitrag: 32.406,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	552,00 €	Miete mit Kaufoption: Ja

## Weitere Fotos

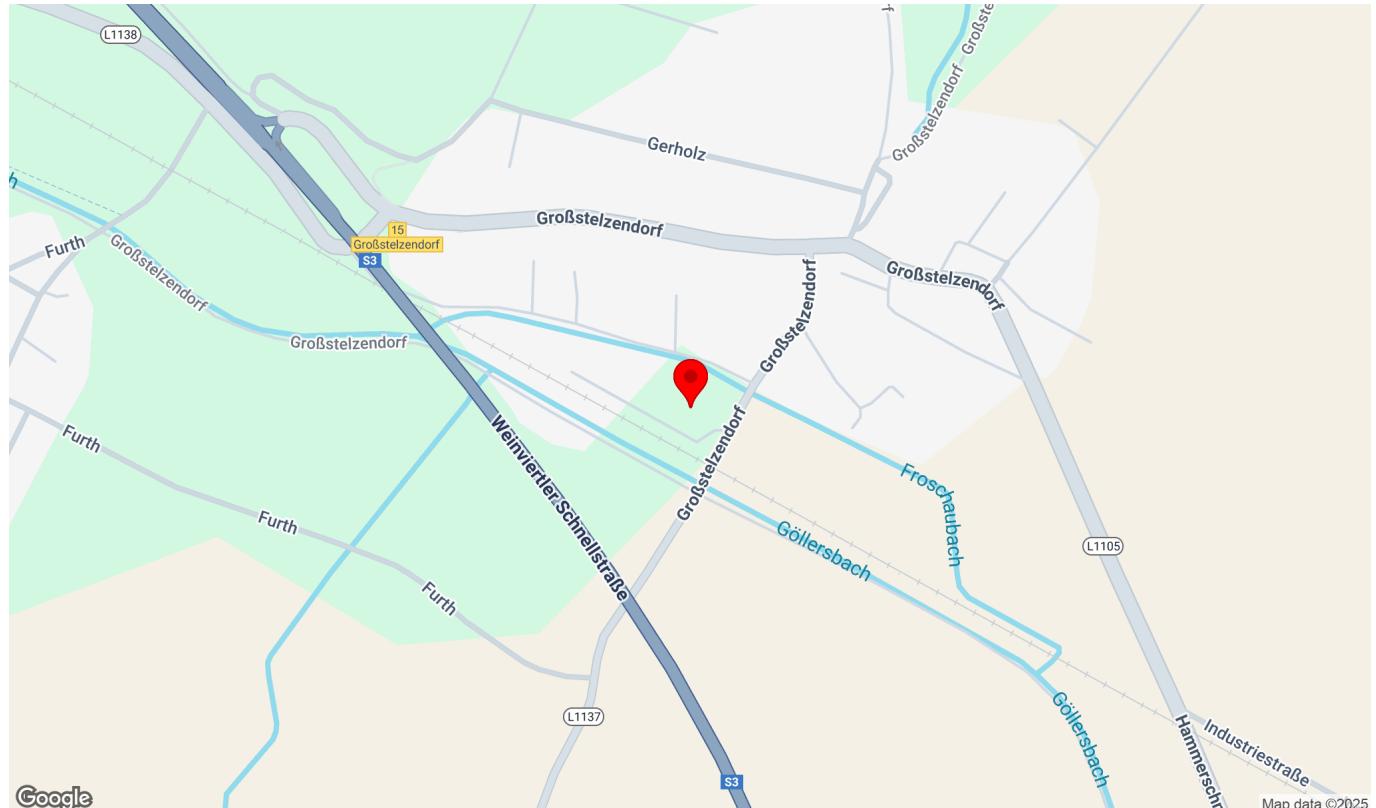






## Lage

Bahnsiedlung 186/3, 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

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG		HAUS3										
<b>gebös</b> Der Schlüssel fürs Wohnen	GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIEITER <small>REG.GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085</small>	WOHNHAUSANLAGE A-2013 GROSSTELZENDORF EG 3/3										
<b>LEGENDE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>[Yellow] AUFENTHALTSFLÄCHEN</li> <li>[Light Green] ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN</li> <li>[Light Blue] SANITÄRFLÄCHEN</li> <li>[Grey] ABSTELLFLÄCHEN</li> </ul>												
<b>WOHNUNGSDATEN:</b> <table> <tr> <td>WOHNNUTZFLÄCHE:</td> <td>55,99m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>LOGGIA:</td> <td>4,05m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>TERRASSE:</td> <td>4,05m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>EINLAGERUNGSRAUM:</td> <td>1,60m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>EIGENGARTEN:</td> <td>243,31m<sup>2</sup></td> </tr> </table> 			WOHNNUTZFLÄCHE:	55,99m <sup>2</sup>	LOGGIA:	4,05m <sup>2</sup>	TERRASSE:	4,05m <sup>2</sup>	EINLAGERUNGSRAUM:	1,60m <sup>2</sup>	EIGENGARTEN:	243,31m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE:	55,99m <sup>2</sup>											
LOGGIA:	4,05m <sup>2</sup>											
TERRASSE:	4,05m <sup>2</sup>											
EINLAGERUNGSRAUM:	1,60m <sup>2</sup>											
EIGENGARTEN:	243,31m <sup>2</sup>											
<small>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.</small>												
BAUHERR	PLANERVERFASSER <b>MJM</b> ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER www.maurer-partner.at	HAUSTECHNIKER	BAUFIRMA									
PLANUNG: <b>MJM</b> ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER www.maurer-partner.at	MASSSTAB = 1:100		STAND: 14.05.2024 GEZ. AK, MG									

## Lageplan

