

Bahnsiedlung 186/20, 2013 Großstelzendorf | Wohnung | Objektnummer: 1688/348

## ERSTBEZUG: Helle, südwestseitige Eckwohnung



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at

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

## ERSTBEZUG: Helle, südwestseitige Eckwohnung



### 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 185/20**

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: € 840

Finanzierungsbeitrag: € 39.228

Unbefristet - Kaufoption nach 5 Jahren

#### **Finanzierungsvariante 2:**



Der Schlüssel fürs Wohnen

Miete: € 700

Finanzierungsbeitrag: € 39.228

Befristung auf 5 Jahre - keine Kaufoption

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 62,78 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:			
HWB:			
fGEE:			
10.10.2033			
B 46 kWh/m <sup>2</sup> a			
A+ 0,59			

## Ausstattung

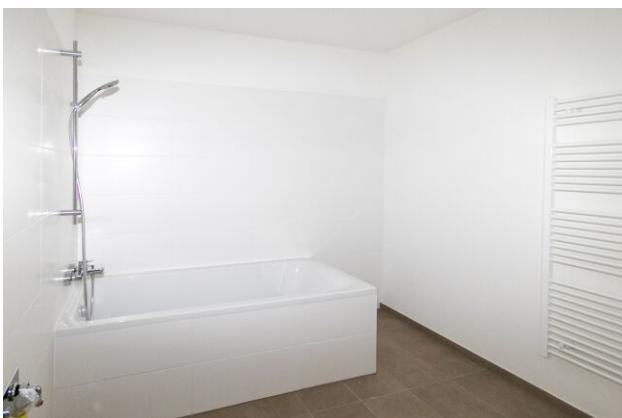
Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Offenbare Fenster, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach	Elektrik:	Photovoltaik Anlage
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Laminat	WCs:	Getrennte Toiletten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

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	700,00 €	Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	11,15 €	
Miete:	700,00 €	Finanzierungsbeitrag: 39.228,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	700,00 €	Miete mit Kaufoption: Ja

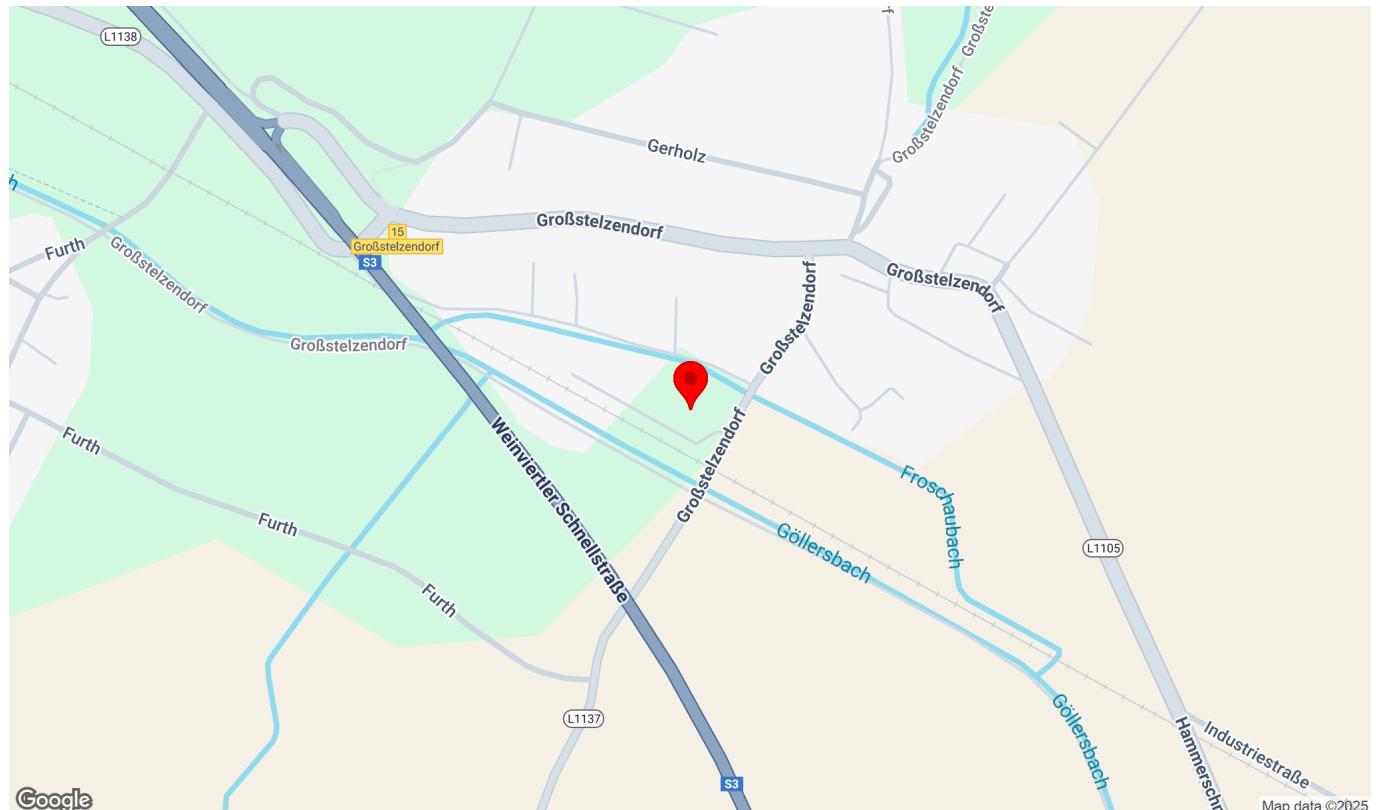
## Weitere Fotos





## Lage

Bahnsiedlung 186/20, 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

**HAUS3**  
**2.0G**  
**3/20**

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER
WOHNHAUSANLAGE A-2013 GROSSTELZENDORF

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

**LEGENDE:**

- AUFENTHALTSFLÄCHEN
- ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN
- SANITÄRFLÄCHEN
- ABSTELLFLÄCHEN

**WOHNUNGSDATEN:**

WOHNNUTZFLÄCHE:	62,78m <sup>2</sup>
BALKON:	7,71m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM:	1,65m <sup>2</sup>

The floor plan shows a two-story apartment layout. The ground floor includes a living room (WOHnen), a kitchen (Kochen), a bathroom (Bad), a washroom (WC), a balcony (Balkon), and two bedrooms (Zimmer 1 and Zimmer 2). The upper floor contains two additional bedrooms (Zimmer 1 and Zimmer 2) and a bathroom (Bad).

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

PLANERVERFASSER

HAUSTECHNIKER

BAUFIRMA

PLANUNG:

**MJM**  
REINHOLD MAYER & JÜRGEN MAIER  
ARCHITEKTEN  
REINHOLD MAYER & JÜRGEN MAIER  
WWW.MAUER-PARTNER.AT

MASSSTAB = 1:100

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

