

Schulstraße, 3133 Gemeinlebarn | Wohnung | Objektnummer: 1688/366

# Wohnen in Gemeinlebarn



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at  
www.geboes.at/

## Wohnen in Gemeinlebarn

### Lage

Gemeinlebarn ist eine Katastralgemeinde der Stadt Traismauer im Bezirk St. Pölten Land. Sie bietet eine gute Verkehrsanbindung durch öffentlichen Verkehrsmitteln sowie auch mit dem Auto über die nahe gelegene S33. Es gibt lokale Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Volksschulen, während weiterführende Schulen in benachbarten Gemeinden zu finden sind. Zudem lädt die ländliche Umgebung zu Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren ein. Gemeinlebarn vereint ruhiges Wohnen mit einer soliden Infrastruktur.

### Beschreibung

#### **Gefördertes Wohnen in Gemeinlebarn**



In Gemeinlebarn bei Traismauer entsteht ein neues Wohnprojekt, das modernes Bauen mit echter Lebensqualität verknüpft. Geplant sind im 1. Bauabschnitt 6 Reihenhäuser, 8 Viertelhäuser und 22 Wohnungen, alle nach zeitgemäßen Standards errichtet, gefördert und durchdacht - energieeffizient und eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung.

- 6 Reihenhäuser - Größe 108 m<sup>2</sup>
- 8 Viertelhäuser - Größe 86 m<sup>2</sup>
- 22 Wohnungen - Größe 54 - 74 m<sup>2</sup>
- Garten mit Terrasse oder Balkon
- Stellplätze im Freien bzw. in der Tiefgarage
- Miete mit Kaufoption nach 5 Jahren!

Fertigstellung von Bauteil 1 voraussichtlich im Frühjahr 2027

Die Verkaufsunterlagen befinden sich noch in Ausarbeitung, eine unverbindliche Vormerkung ist aber schon möglich!

## Eckdaten

|             |           |                |  |
|-------------|-----------|----------------|--|
| Wohnfläche: | ca. 70 m² | Nutzungsart:   | Wohnen   |
| Zimmer:     | 3         | Mietdauer:     | unbefristet  |
|             |           | Lagebewertung: | sehr gut   |
|             |           | Lärmpegel:     | Ruhelage   |
|             |           | Bauart:        | Neubau   |
|             |           | Zustand:       | Erstbezug  |
|             |           | Baujahr:       | 2026   |
|             |           | Energieausweis |  |
|             |           | Gültig bis:    | 13.04.2035   |
|             |           | HWB:           |  36 kWh/m²a |
|             |           | fGEE:          |  0,56       |

## Ausstattung

|           |        |           |           |
|-----------|--------|-----------|-----------|
| Bauweise: | Massiv | Dachform: | Flachdach |
|-----------|--------|-----------|-----------|

## Preisinformationen

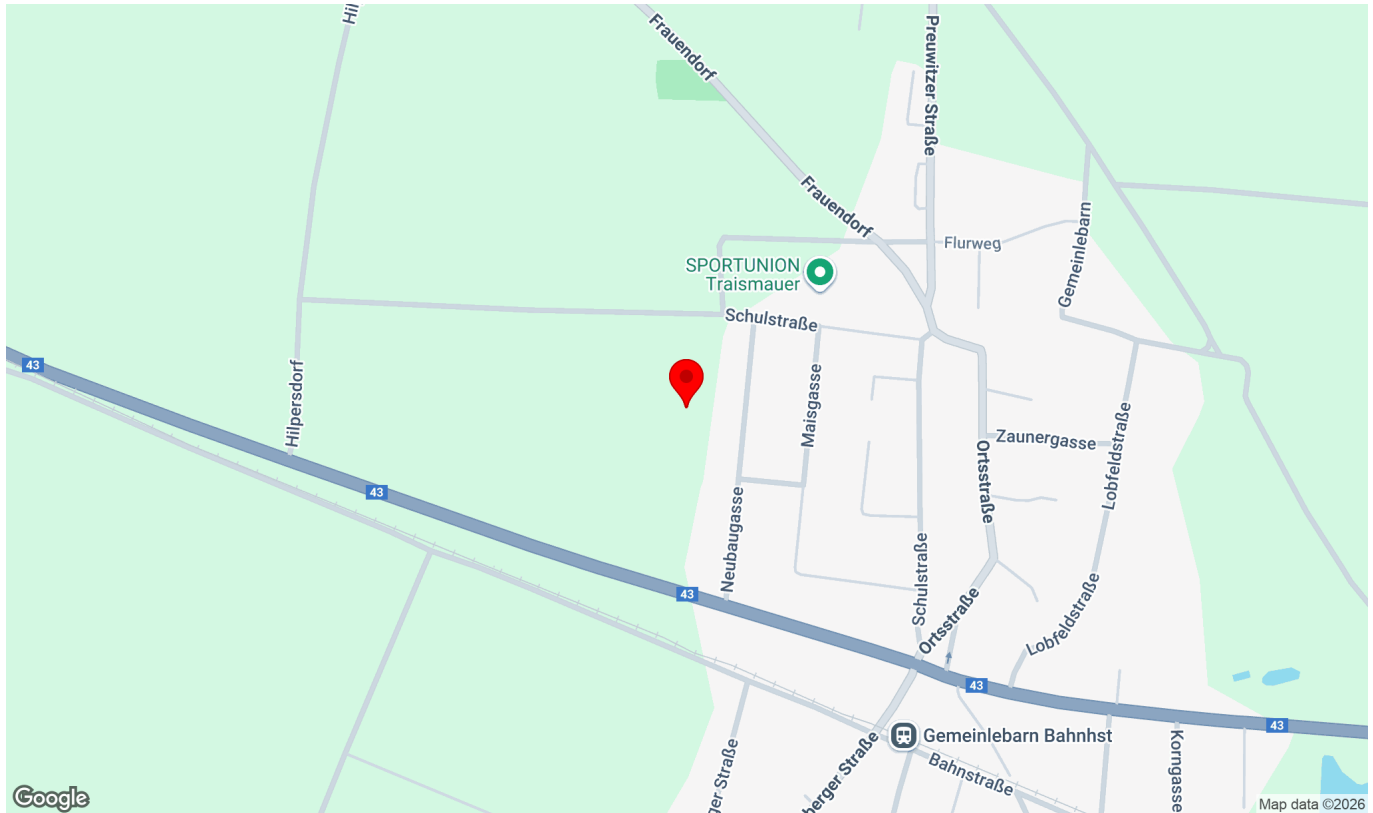
|              |             |
|--------------|-------------|
| Gesamtmiete: | auf Anfrage |
|--------------|-------------|

## Weitere Fotos



## Lage

Schulstraße, 3133 Gemeinlebarn



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|          |         |
|----------|---------|
| Arzt     | 2.525 m |
| Apotheke | 4.450 m |
| Klinik   | 4.200 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 2.650 m |
| Bäckerei        | 350 m   |
| Einkaufszentrum | 8.100 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 175 m   |
| Autobahnanschluss | 5.725 m |
| Bahnhof           | 475 m   |

### Kinder & Schulen

|              |         |
|--------------|---------|
| Schule       | 200 m   |
| Kindergarten | 2.100 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 2.575 m |
| Geldautomat | 2.575 m |
| Post        | 2.625 m |
| Polizei     | 4.350 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap