



Bahnsiedlung 173/RH11, 2013 Großstelzendorf | Haus | Objektnummer: 1688/83

ERSTBEZUG: Modernes Reihenhaus mit Loggia und Garten



Ihre Ansprechpartnerin

Julia König

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at

www.geboes.at/

ERSTBEZUG: Modernes Reihenhaus mit Loggia und Garten



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 12 geförderte Reihenhäuser 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.

Gefördertes 4-Zimmer-Reihenhaus in Großstelzendorf. Im Erdgeschoss befinden sich ein Vorraum, WC mit Handwaschbecken, ein Hauswirtschaftsraum bzw. Technikraum, eine Küche und ein großer Wohnraum mit Ausgang auf die angrenzende Loggia bzw. Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss erreicht man über einen Gang 3 Zimmer und ein Bad mit WC. Von 2 Zimmern besteht ein direkter Ausgang auf die angeschlossene Loggia.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum auf der Terrasse im EG und ein Autoabstellplatz im Freien (€ 15,--/Monat).

Kaufoption nach 5 Jahren!

Eckdaten

| | | | |
|------------------|---------------------------|----------------|----------------------------------|
| Wohnfläche: | ca. 106,46 m ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Gartenfläche: | ca. 90,41 m ² | Beziehbar: | sofort |
| Terrassenfläche: | ca. 11,46 m ² | Mietdauer: | unbefristet |
| Loggiafläche: | ca. 18,78 m ² | Mobiliar: | Bad |
| | | Heizung: | Fußbodenheizung |
| Etage: | EG | | |
| Zimmer: | 4 | Lagebewertung: | sehr gut |
| Bäder: | 1 | Bauart: | Neubau |
| Abstellräume: | 1 | Zustand: | Erstbezug |
| Gärten: | 1 | Baujahr: | 2024 |
| Terrassen: | 1 | Ausrichtung: | Ostwesten |
| Loggien: | 2 | | |
| Stellplätze: | 1 | Energieausweis | |
| | | Gültig bis: | 09.10.2034 |
| | | HWB: | B 37 kWh/m ² a |
| | | fGEE: | A++ 0,31 |

Ausstattung

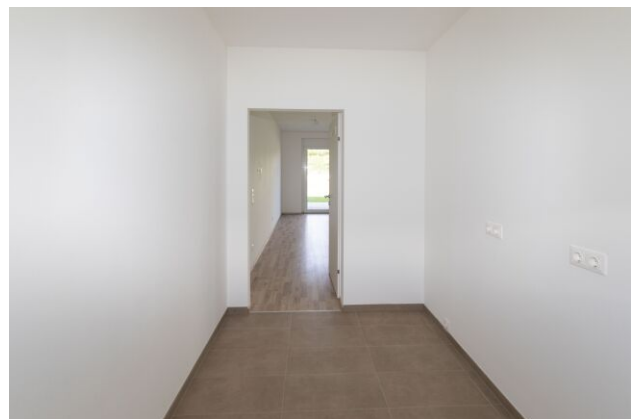
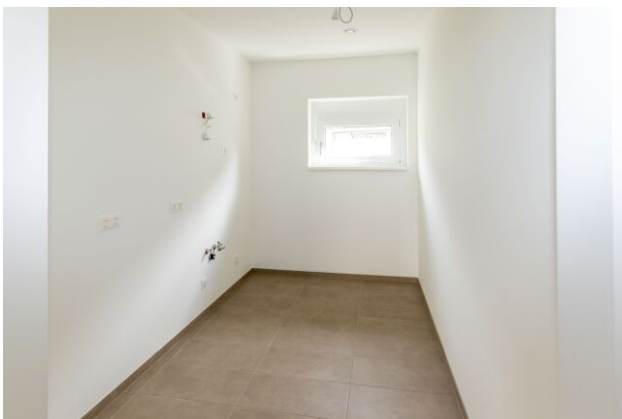
| | | | |
|--------------|---------------------------------|----------------|--|
| Bauweise: | Massiv | Fenster: | Rollladen, Kunststofffenster |
| Dachform: | Flachdach | Elektrik: | Photovoltaik Anlage |
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Bodenplatte | WCs: | Getrennte Toiletten |
| Boden: | Fliesen, Laminat | Bad: | Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC |
| Befuerung: | Luftwärmepumpe | Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Belüftung: | kontrollierte Wohnraumlüftung | Stellplatzart: | Parkplatz |
| Ausblick: | Grünblick | Extras: | Abstellraum, Kinderspielplatz |
| Balkon: | Westbalkon / -terrasse | | |

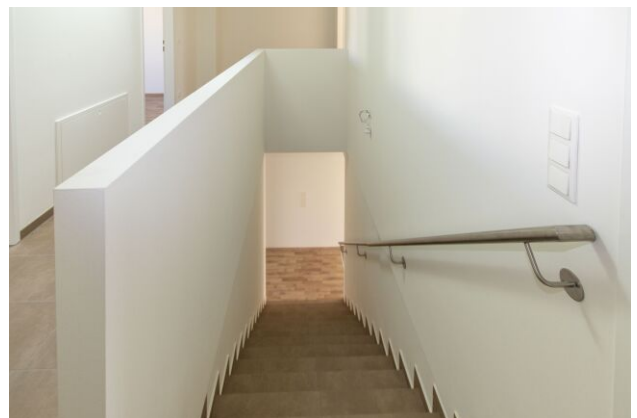
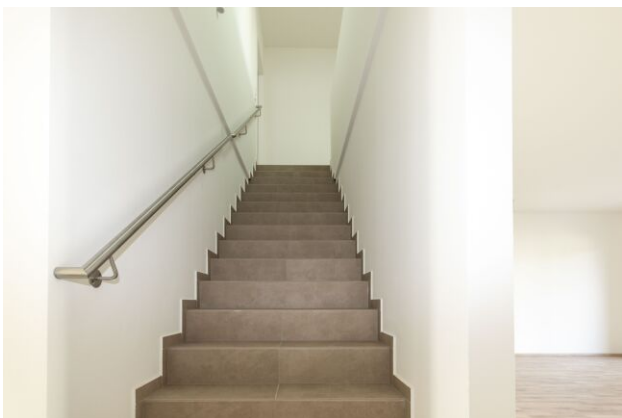
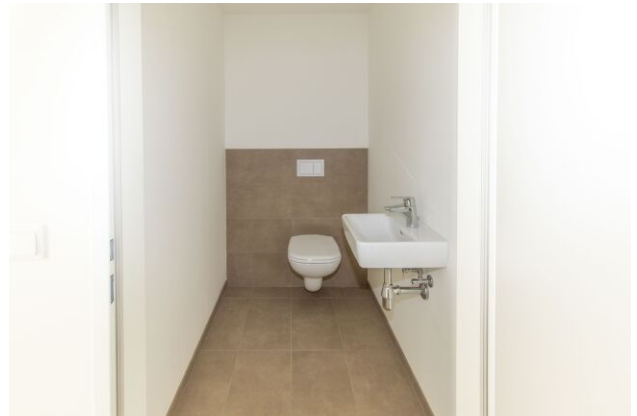
Preisinformationen

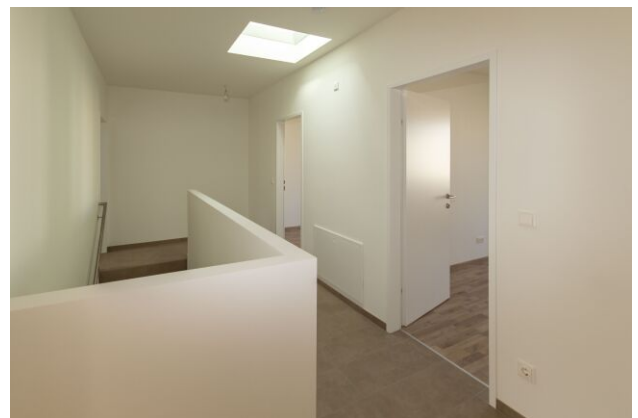
| | | | |
|--|------------|---|-------------|
| Gesamtmiete: | 1.444,00 € | Nach 5 Jahren kann das Reihenhaus käuflich erworben werden. | |
| Miete pro m ² (exkl. USt.): | 13,56 € | | |
| Miete: | 1.444,00 € | Finanzierungsbeitrag: | 63.876,00 € |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 1.444,00 € | Miete mit Kaufoption: | Ja |



Weitere Fotos



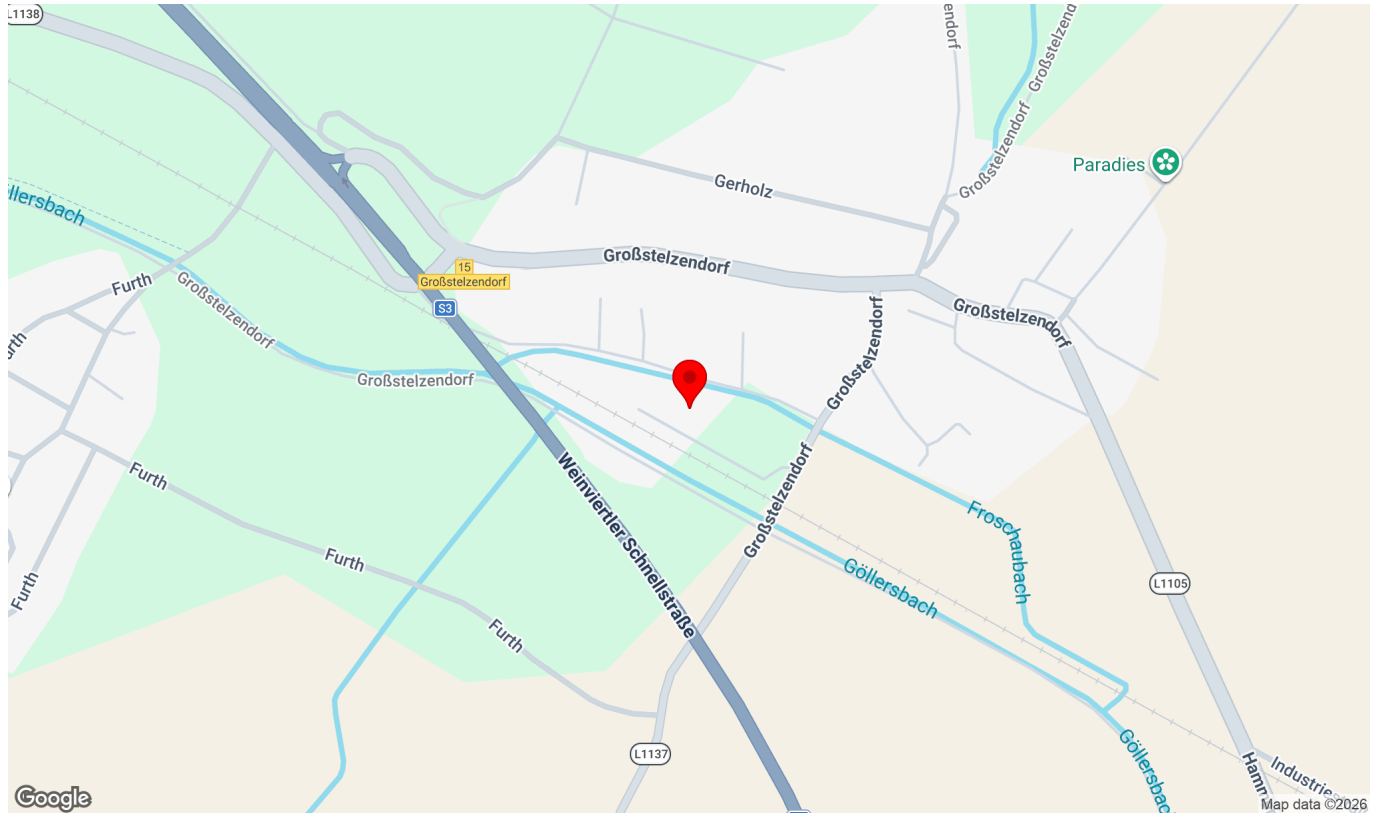






Lage

Bahnsiedlung 173/RH11, 2013 Großstelzendorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Arzt | 5.900 m |
| Apotheke | 6.675 m |
| Krankenhaus | 6.575 m |

Nahversorgung

| | |
|------------|---------|
| Supermarkt | 1.450 m |
| Bäckerei | 1.575 m |

Verkehr

| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 200 m |
| Autobahnanschluss | 450 m |
| Bahnhof | 2.200 m |

Kinder & Schulen

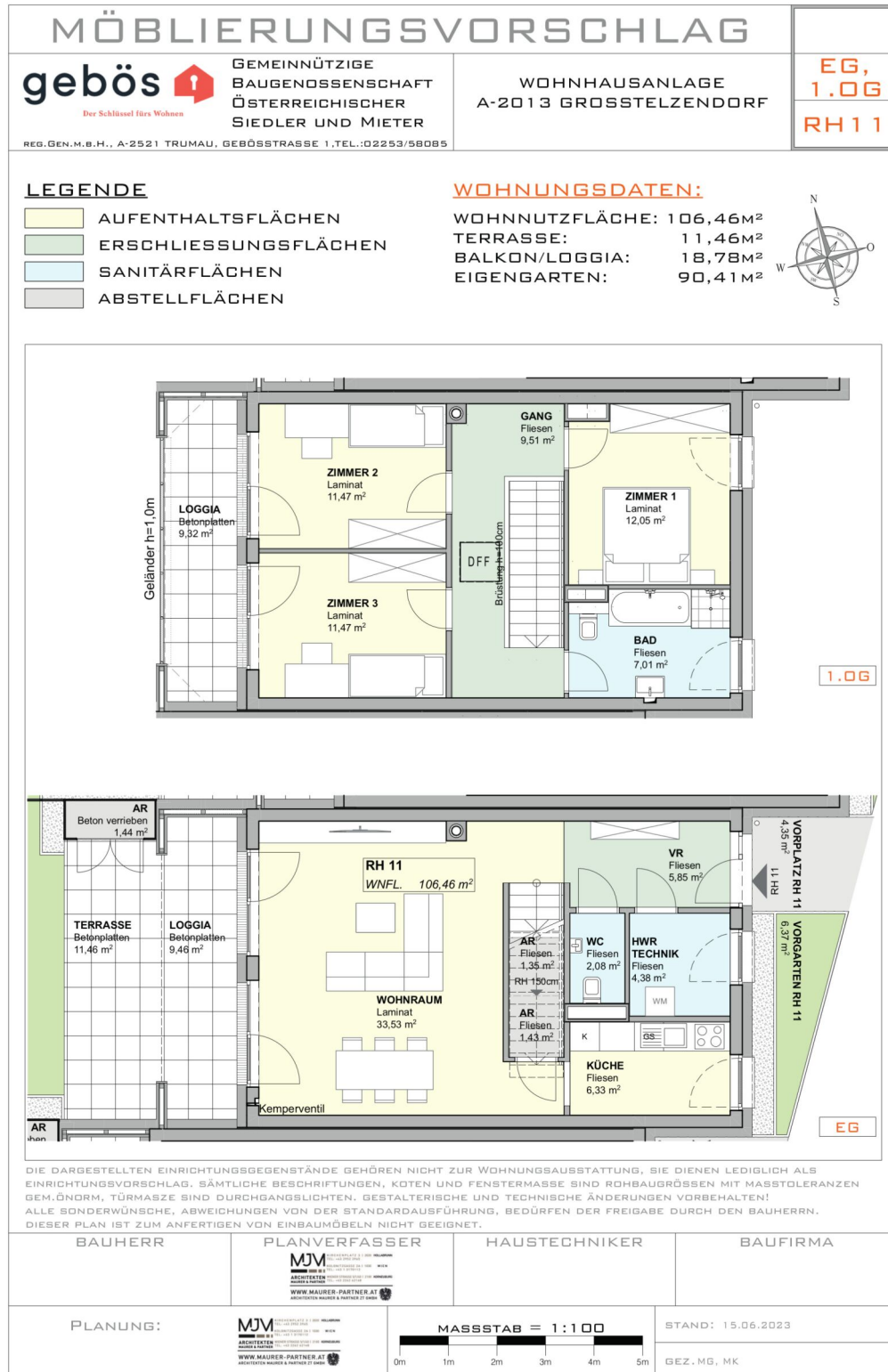
| | |
|--------------|---------|
| Schule | 2.850 m |
| Kindergarten | 2.850 m |

Sonstige

| | |
|-------------|---------|
| Bank | 1.650 m |
| Geldautomat | 1.650 m |
| Post | 1.600 m |
| Polizei | 1.700 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Verkaufsplan



Lageplan

| | |
|--|--|
| <p>gebös  GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER</p> <p>REG. GEN. M. B. H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085</p> | <p>WOHNHAUSANLAGE A-2013 GROSSELZENDORF</p> |
|  | |
| <p>SCHAUBILD (SYMBOLFOTO)</p> | |
|  | |
| <p>LAGEPLAN</p> | |
|  | |
| <p>PLANUNG:  MJM MAURER-PAETZNER & PARTNER G. M. B. H. www.maurer-paetzner.at</p> | <p>STAND: 15.06.2023</p> <p>GEZ. MG, MK</p> |