

Bahnsiedlung 174, 2013 Großstelzendorf | Haus | Objektnummer: 1688/82

# ERSTBEZUG: Schönes modernes Reihenhaus



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/)

## ERSTBEZUG: Schönes modernes Reihenhaus



### 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 <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 93,85 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Terrassenfläche:	ca. 11,46 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
Loggiafläche:	ca. 18,78 m <sup>2</sup>	Möbiliar:	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:	 37 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,31

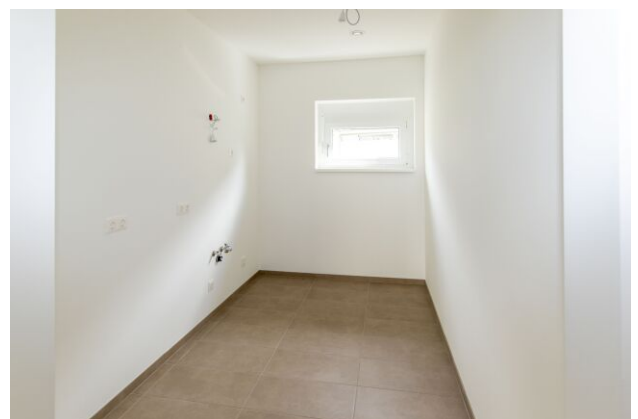
## Ausstattung

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
Befeurung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	Stellplatzart:	Parkplatz
Ausblick:	Grünblick	Extras:	Abstellraum, Kinderspielplatz
Balkon:	Westbalkon / -terrasse		

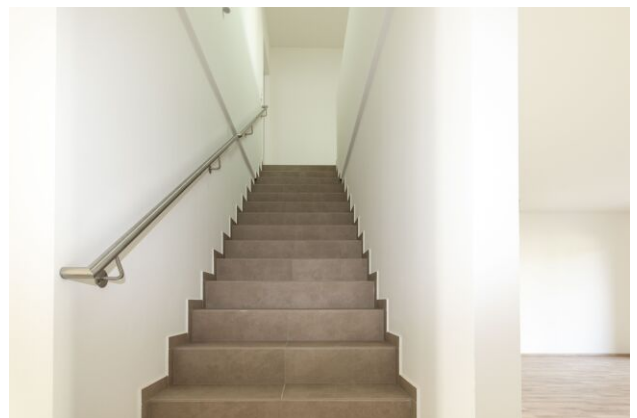
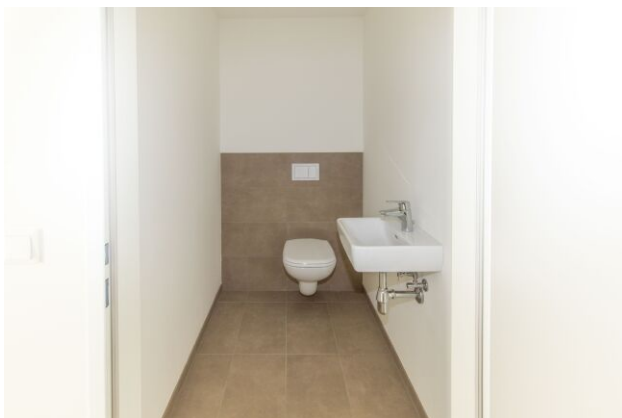
## Preisinformationen

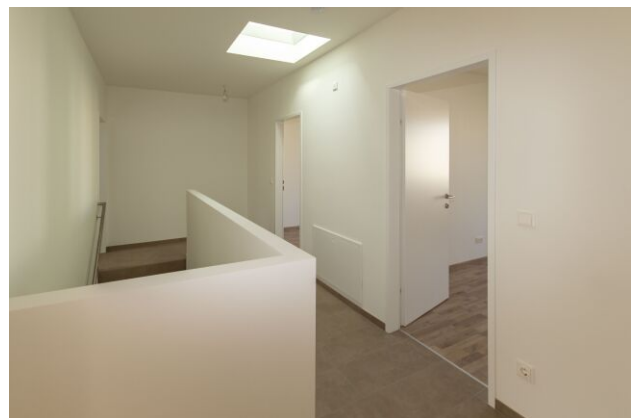
Gesamtmieta:	1.444,00 €	Nach 5 Jahren kann das Reihenhaus käuflich erworben werden.	
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	13,56 €		
Miete:	1.444,00 €	Finanzierungsbeitrag:	63.876,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.444,00 €	Miete mit Kaufoption:	Ja

## Weitere Fotos











## Lage

Bahnsiedlung 174, 2013 Großstelzendorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	5.250 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



GEMEINNÜTZIGE  
BAUGENOSSENSCHAFT  
ÖSTERREICHISCHER  
SIEDLER UND MIETER

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

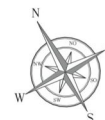
WOHNHAUSANLAGE  
A-2013 GROSSTELZENDORF



SCHAUBILD (SYMBOLFOTO)



LAGEPLAN



PLANUNG:



STAND: 15.06.2023

GEZ. MG, MK