

Bahnsiedlung 184/22, 2013 Großstelzendorf | Wohnung | Objektnummer: 1688/236

# ERSTBEZUG: Sachen packen und einziehen – Top Wohnung



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at

www.geboes.at/

## ERSTBEZUG: Sachen packen und einziehen – Top Wohnung



### 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 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.

Geförderte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Großstelzendorf.

Zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum und ein Autoabstellplatz im Freien (€ 15,--/Monat).

## Eckdaten

|               |                          |                |                                                                                                             |
|---------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 73,74 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen                                                                                                      |
| Balkonfläche: | ca. 7,8 m <sup>2</sup>   | Beziehbar:     | sofort                                                                                                      |
|               |                          | Mietdauer:     | unbefristet                                                                                                 |
| Etage:        | 2. Etage                 | Mobiliar:      | Bad                                                                                                         |
| Zimmer:       | 3                        | Heizung:       | Fußbodenheizung                                                                                             |
| Bäder:        | 1                        |                |                                                                                                             |
| WCs:          | 1                        | Lagebewertung: | sehr gut                                                                                                    |
| Abstellräume: | 1                        | Bauart:        | Neubau                                                                                                      |
| Balkone:      | 1                        | Zustand:       | Erstbezug                                                                                                   |
| Stellplätze:  | 1                        | Baujahr:       | 2024                                                                                                        |
|               |                          | Ausrichtung:   | Nordosten                                                                                                   |
|               |                          | Energieausweis |                                                                                                             |
|               |                          | Gültig bis:    | 09.10.2034                                                                                                  |
|               |                          | HWB:           |  38 kWh/m <sup>2</sup> a |
|               |                          | fGEE:          |  0,56                    |

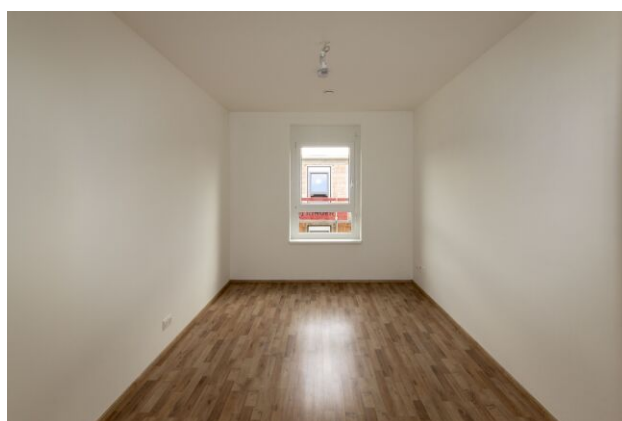
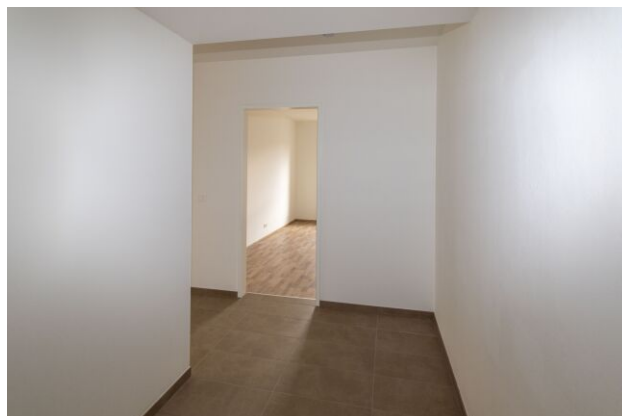
## Ausstattung

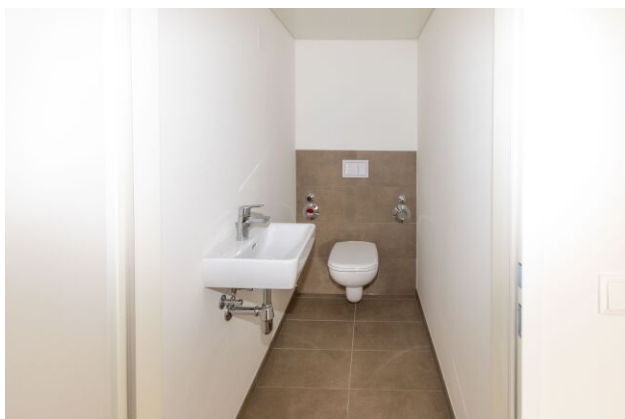
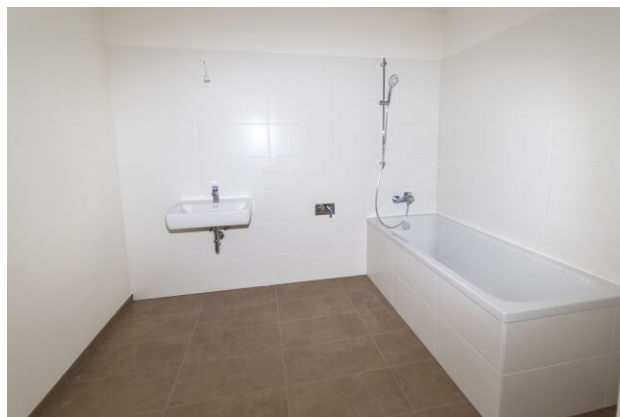
|              |                                  |                |                                                                               |
|--------------|----------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise:    | Massiv                           | Balkon:        | Ostbalkon / -terrasse                                                         |
| Dachform:    | Flachdach                        | Fenster:       | Außenliegender<br>Sonnenschutz, Rollladen,<br>Doppel- /<br>Mehrfachverglasung |
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller       |                |                                                                               |
| Boden:       | Fliesen, Laminat                 | Elektrik:      | Photovoltaik Anlage                                                           |
| Fahrstuhl:   | Personenaufzug                   | WCs:           | Getrennte Toiletten                                                           |
| Befuerung:   | Luftwärmepumpe                   | Bad:           | Badewanne                                                                     |
| Belüftung:   | kontrollierte<br>Wohnraumlüftung | Küche:         | Wohnküche / offene Küche                                                      |
| Ausblick:    | Grünblick                        | Stellplatzart: | Parkplatz                                                                     |
|              |                                  | Extras:        | Fahrradraum, Abstellraum,<br>Kinderspielplatz                                 |

## Preisinformationen

|                                        |          |                                                          |             |
|----------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------|-------------|
| Gesamtmiete:                           | 924,00 € | Nach 5 Jahren kann die Wohnung käuflich erworben werden. |             |
| Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.): | 12,53 €  |                                                          |             |
| Miete:                                 | 924,00 € | Finanzierungsbeitrag:                                    | 29.496,00 € |
| Monatliche Gesamtbelastung:            | 924,00 € | Miete mit Kaufoption:                                    | Ja          |

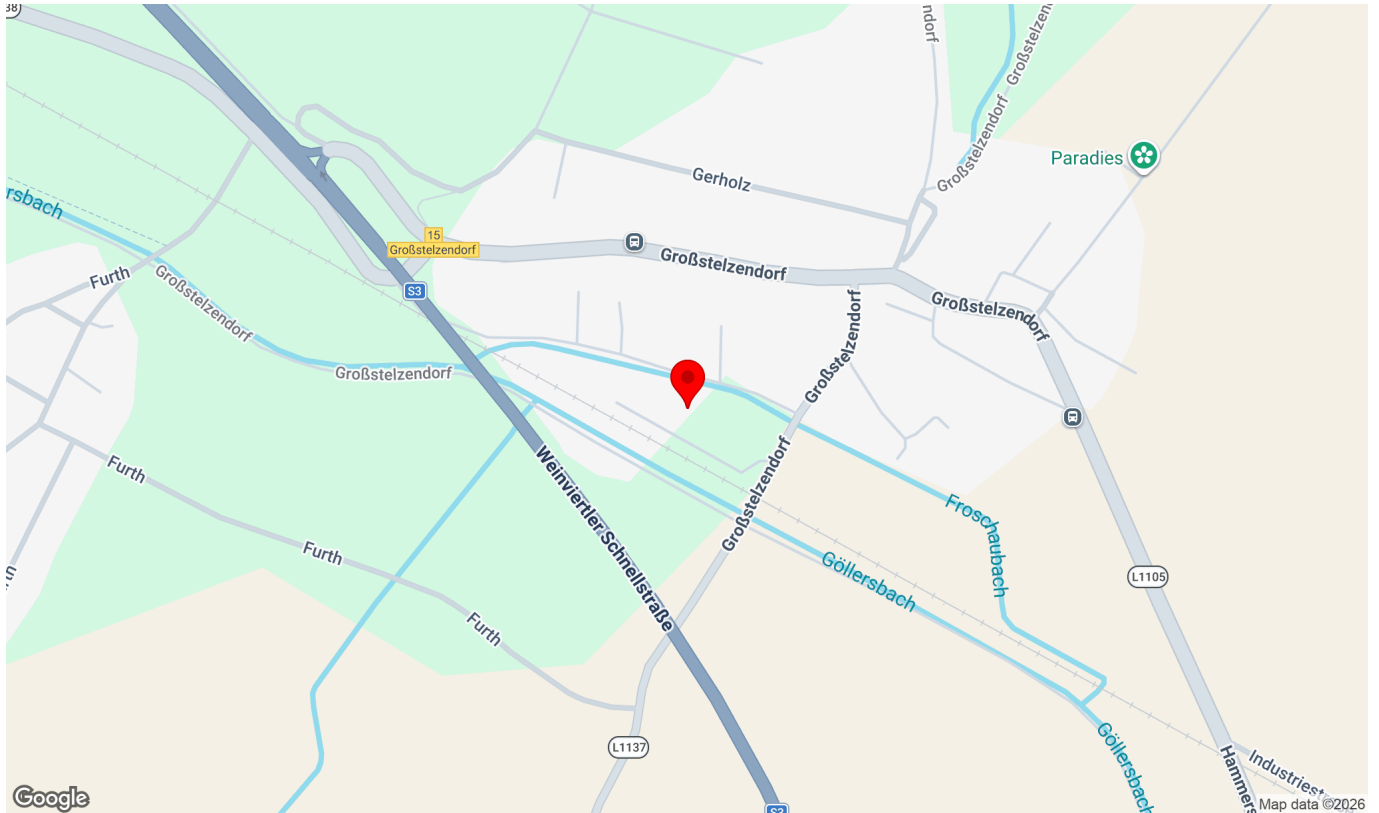
## Weitere Fotos





## Lage

Bahnsiedlung 184/22, 2013 Großstelzendorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 5.900 m |
| Apotheke    | 6.700 m |
| Krankenhaus | 6.600 m |

### Nahversorgung

|            |         |
|------------|---------|
| Supermarkt | 1.450 m |
| Bäckerei   | 1.550 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 200 m   |
| Autobahnanschluss | 475 m   |
| Bahnhof           | 2.175 m |

### Kinder & Schulen

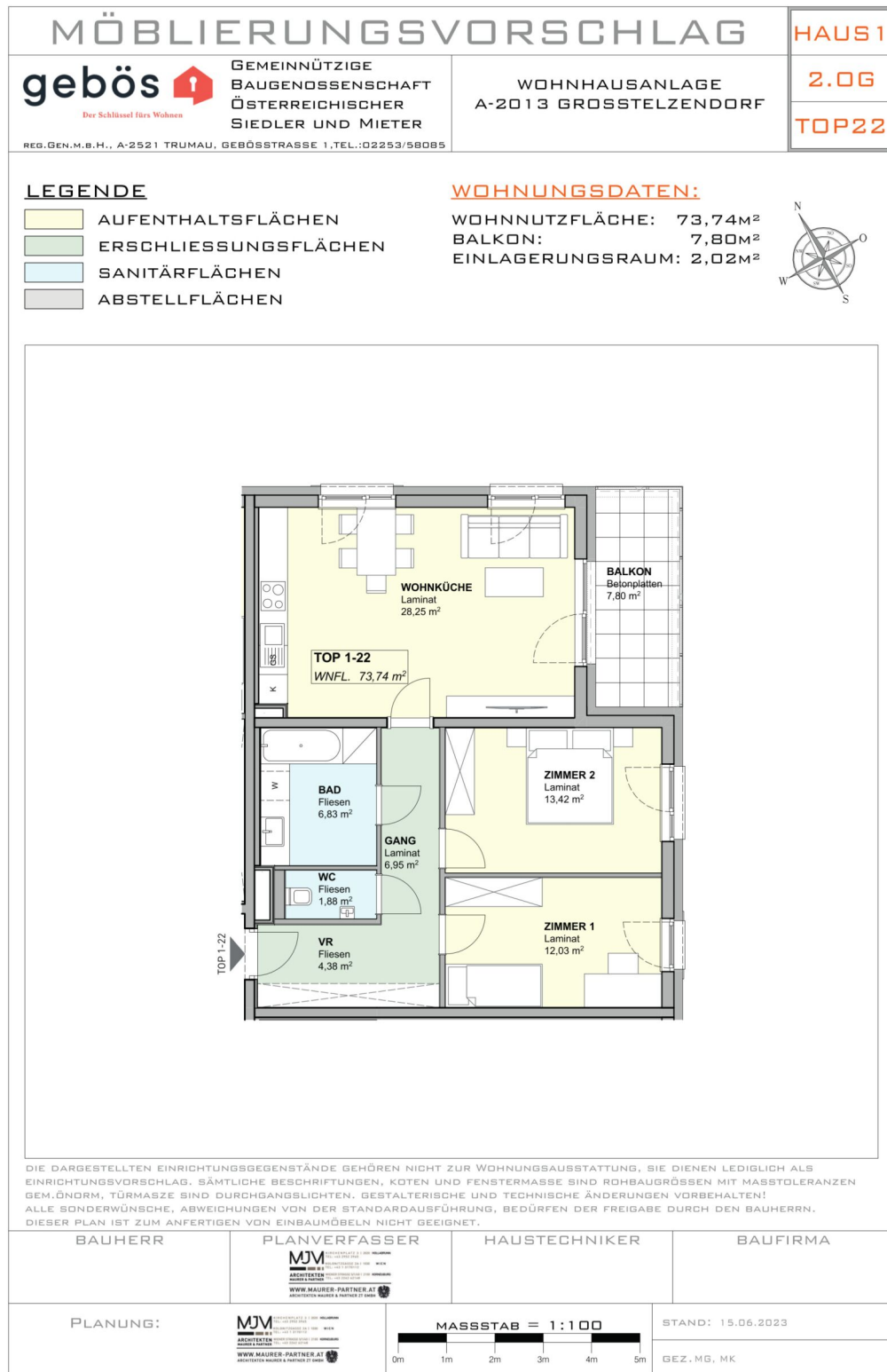
|              |         |
|--------------|---------|
| Schule       | 2.875 m |
| Kindergarten | 2.875 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 1.650 m |
| Geldautomat | 1.650 m |
| Post        | 1.575 m |
| Polizei     | 1.675 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