gebös
Der Schlüssel fürs Wohnen

Wienerwaldstraße 3/2/10, 3033 Altlengbach | Wohnung | Objektnummer: 1688/194

# ERSTBEZUG: moderne unbefristete Balkonwohnung

Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22 | j.koenig@geboes.at

www.geboes.at/

gebös
Der Schlüssel fürs Wohnen

# ERSTBEZUG: moderne unbefristete Balkonwohnung

## Lage

Altlengbach ist eine 3.000-Seelengemeinde in Niederösterreich, die trotzdem so einiges zu bieten hat. Von einigen Sehenswürdigkeit, unbeschreiblich schönen Landschaften über ein umfassendes Freizeitangebot, ist alles dabei. Und das beste: Einen Steinschlag von Wien entfernt.

## Beschreibung

Eingebettet in die Wienerwaldgemeinde Altlengbach haben die Wohnungen eine hervorragende verkehrstechnische Anbindung an den Großraum Wien. Dennoch verfügt Altlengbach über einen dörflichen Charakter inmitten eines einzigartigen Naturraumes und ist nur 26 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt.

Mitten im Grünen und trotzdem in Stadtnähe befindet sich diese geförderte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Altlengbach/Nest.

Zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum und ein Garagenabstellplatz (€ 25,--/Monat).

## Sonstige Angaben

**Finanzierungsvariante 1:**
Miete: € 1.000
Finanzierungsbeitrag: € 44.340
Unbefristet - Kaufoption nach 5 Jahren

**Finanzierungsvariante 2:**
Miete: € 835
Finanzierungsbeitrag: € 44.340
Befristung auf 5 Jahre - keine Kaufoption

Gemeinnützige Baugenossenschaft österr. Siedler und Mieter, reg. Gen.m.b.H.
Gebösstraße 1
2521 Trumau
T +43 (0)2253 58 085
E geboes@geboes.at
geboes.at

gebös
Der Schlüssel fürs Wohnen

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | ca. 73,9 m² |
| Balkonfläche: | ca. 6,61 m² |
| Etage: | 2. Etage |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 1 |
| Abstellräume: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Garagen: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen |
| Beziehbar: | sofort |
| Mobiliar: | Bad |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Lagebewertung: | sehr gut |
| Lärmpegel: | absolute Ruhelage |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | Erstbezug |
| Baujahr: | 2024 |
| Ausrichtung: | Nordosten |

Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gültig bis: | 23.09.2034 |
| HWB: | B 35 kWh/m²a |
| fGEE: | A+ 0,66 |

# Ausstattung

| | |
|---|---|
| Bauweise: | Massiv |
| Dachform: | Flachdach |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Fernwärme |
| Belüftung: | kontrollierte Wohnraumlüftung |
| Ausblick: | Grünblick |
| Balkon: | Nordostbalkon / -terrasse |

| | |
|---|---|
| Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster |
| WCs: | Getrennte Toiletten |
| Bad: | Badewanne |
| Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Stellplatzart: | Tiefgarage |
| Extras: | Fahrradraum, Abstellraum |

# Preisinformationen

| | |
|---|---|
| Gesamtmiete: | 835,00 € |
| Miete pro m² (exkl. USt.): | 11,30 € |
| Miete: | 835,00 € |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 835,00 € |

Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.

| | |
|---|---|
| Finanzierungsbeitrag: | 44.340,00 € |
| Miete mit Kaufoption: | Ja |

**Gemeinnützige Baugenossenschaft österr. Siedler und Mieter, reg. Gen.m.b.H.**
Gebösstraße 1
2521 Trumau
T +43 (0)2253 58 085
E geboes@geboes.at
geboes.at

gebös
Der Schlüssel fürs Wohnen

# Weitere Fotos

Gemeinnützige Baugenossenschaft österr. Siedler und Mieter, reg. Gen.m.b.H.
Gebösstraße 1
2521 Trumau

T +43 (0)2253 58 085
E geboes@geboes.at

geboes.at

gebös

Der Schlüssel fürs Wohnen

**Gemeinnützige Baugenossenschaft österr. Siedler und Mieter, reg. Gen.m.b.H.**

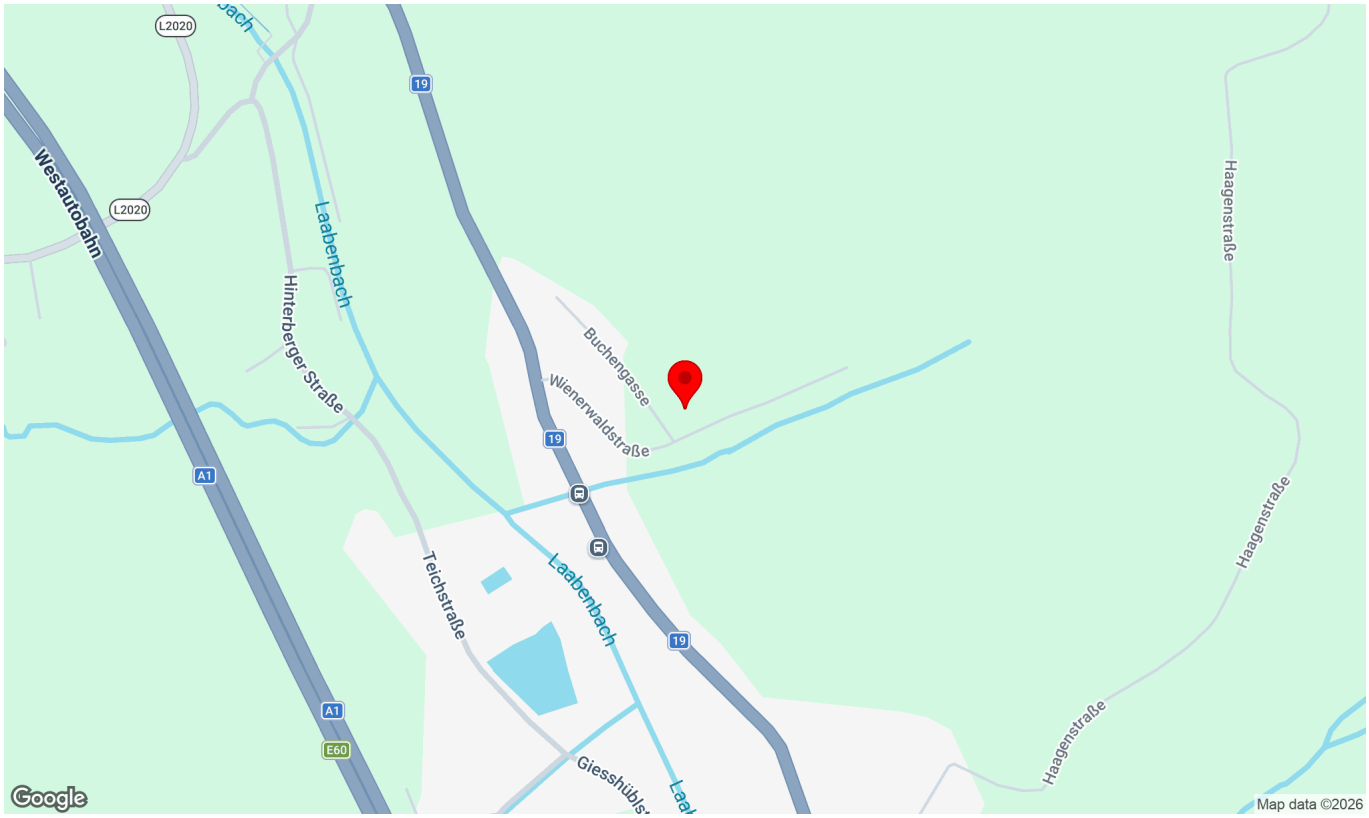
Gebösstraße 1
2521 Trumau

T +43 (0)2253 58 085
E geboes@geboes.at

geboes.at

# Lage

Wienerwaldstraße 3/2/10, 3033 Altlengbach




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 2.800 m |
| Apotheke | 3.650 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 1.800 m |
| Bäckerei | 3.075 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 175 m |
| Autobahnanschluss | 1.425 m |
| Bahnhof | 3.525 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 2.675 m |
| Kindergarten | 3.725 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Bank | 1.625 m |
| Geldautomat | 1.625 m |
| Post | 3.125 m |
| Polizei | 1.575 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

gebös

Der Schlüssel fürs Wohnen

# Lageplan

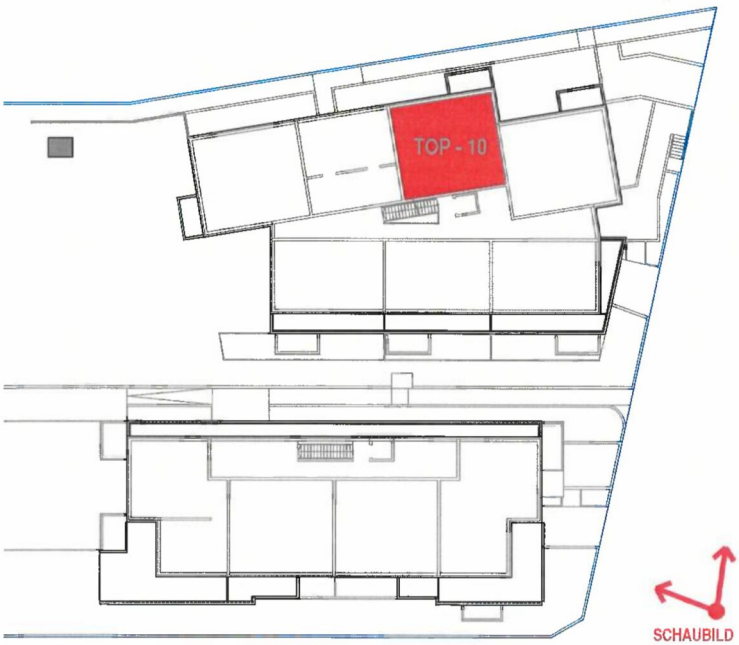
gebös

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER

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

WOHNHAUS
A-3033 ALTLENGBACH
WIENERWALDSTRASSE
ORTSTEIL WALDSIEDLUNG NEST

SCHAUBILD (SYMBOLFOTO)



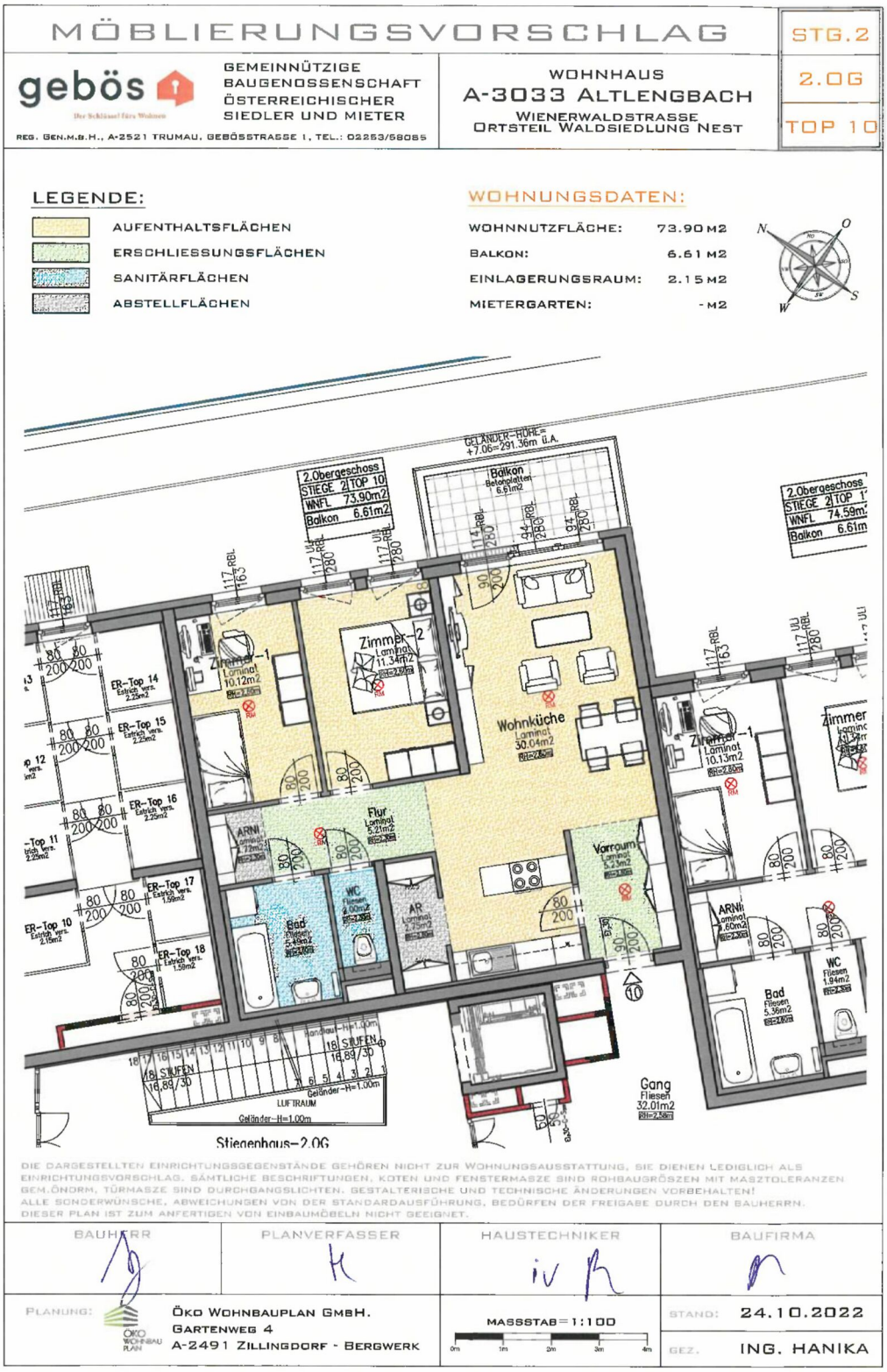

LAGEPLANÜBERSICHT

| STIEGE 2 | 2.OBERGESCHOSS | TOP - 10 |
|---|---|---|

PLANUNG: ÖKO WOHNBAUPLAN GMBH.
GARTENWEG 4
A-2491 ZILLINGDORF - BERGWERK

STAND: 24.10.2022
GEZ.: ING. HANIKA

gebös

Der Schlüssel fürs Wohnen

# Verkaufsplan