

Bahnsiedlung 185/15, 2013 Großstelzendorf | Wohnung | Objektnummer: 1688/341

# Moderne Erstbezugswohnung mit Balkon



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/)

## Moderne Erstbezugswohnung mit Balkon



### 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. Dieser schöne Ort verfügt auch über eine sehr 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.

### **Großstelzendorf, Bahnsiedlung 185/15**

Freifinanzierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Großstelzendorf.

Zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum und ein Autoabstellplatz im Freien.

Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.

### Sonstige Angaben

#### **Finanzierungsvariante 1:**

Miete: € 980

Finanzierungsbeitrag: € 45.482

Unbefristet - Kaufoption nach 5 Jahren

#### **Finanzierungsvariante 2:**

Miete: € 810

Finanzierungsbeitrag: € 45.482

Befristung auf 5 Jahre - keine Kaufoption

## Eckdaten

|               |                         |                |                                                                                                             |
|---------------|-------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 73,4 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen                                                                                                      |
| Balkonfläche: | ca. 7,71 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                                                                                                   |
|               |                         | Baujahr:       | 2025                                                                                                        |
|               |                         | Ausrichtung:   | Südwestnorden                                                                                               |
|               |                         | Energieausweis |                                                                                                             |
|               |                         | Gültig bis:    | 10.10.2033                                                                                                  |
|               |                         | HWB:           |  46 kWh/m <sup>2</sup> a |
|               |                         | fGEE:          |  A+ 0,59                 |

## Ausstattung

|              |                                  |                |                                                                                                                       |
|--------------|----------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise:    | Massiv                           | Fenster:       | Außenliegender<br>Sonnenschutz, Öffnbare<br>Fenster, Rollläden, Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Kunststofffenster |
| Dachform:    | Flachdach                        |                |                                                                                                                       |
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller       |                |                                                                                                                       |
| Boden:       | Fliesen, Laminat                 |                |                                                                                                                       |
| Fahrstuhl:   | Personenaufzug                   | Elektrik:      | Photovoltaik Anlage                                                                                                   |
| Befeuerung:  | Luftwärmepumpe                   | Fernsehen:     | Kabel / Satelliten-TV                                                                                                 |
| Belüftung:   | kontrollierte<br>Wohnraumlüftung | WCs:           | Getrennte Toiletten                                                                                                   |
| Ausblick:    | Grünblick                        | Bad:           | Badewanne                                                                                                             |
| Balkon:      | Westbalkon / -terrasse           | Küche:         | Wohnküche / offene Küche                                                                                              |
|              |                                  | Stellplatzart: | Parkplatz                                                                                                             |
|              |                                  | Extras:        | Fahrradraum, Abstellraum,<br>Kinderspielfeld                                                                          |

## Preisinformationen

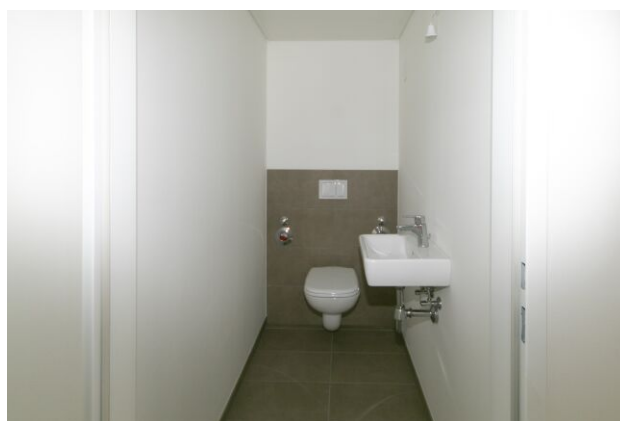
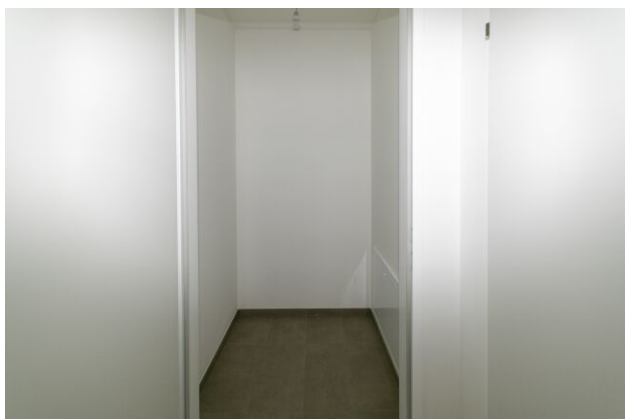
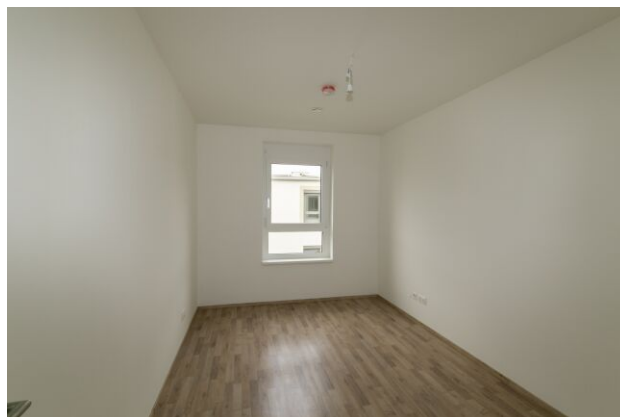
|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| Gesamtmieta:                           | 810,00 € |
| Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.): | 11,04 €  |
| Miete:                                 | 810,00 € |
| Monatliche Gesamtbelastung:            | 810,00 € |

Es sind 2 Finanzierungsvarianten vorhanden.

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Finanzierungsbeitrag: | 45.482,00 € |
| Miete mit Kaufoption: | Ja          |

## Weitere Fotos

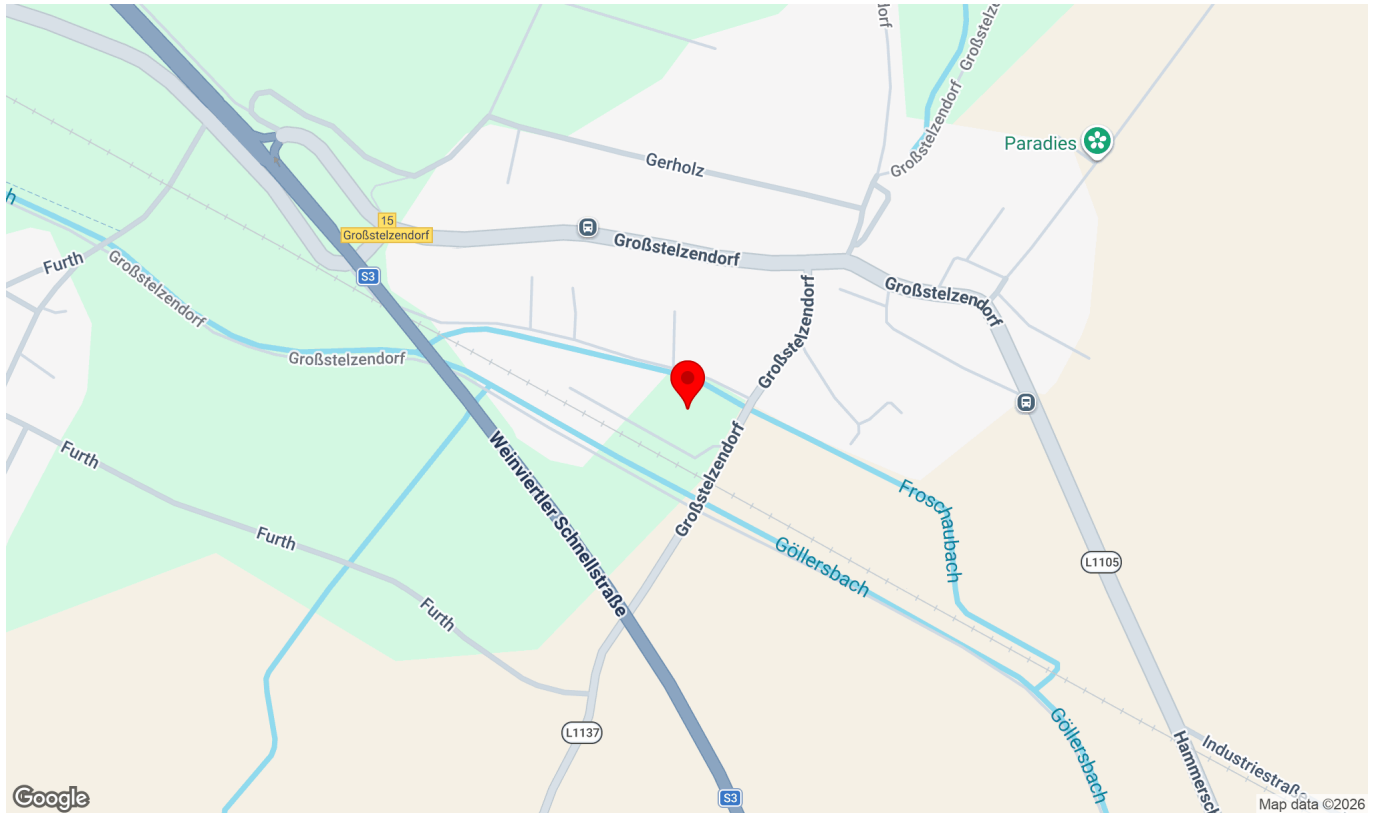






## Lage

Bahnsiedlung 185/15, 2013 Großstelzendorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 5.925 m |
| Apotheke    | 6.725 m |
| Krankenhaus | 6.625 m |

### Nahversorgung

|            |         |
|------------|---------|
| Supermarkt | 1.400 m |
| Bäckerei   | 1.500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 250 m   |
| Autobahnanschluss | 525 m   |
| Bahnhof           | 2.125 m |

### Kinder & Schulen

|              |         |
|--------------|---------|
| Schule       | 2.950 m |
| Kindergarten | 2.925 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 1.575 m |
| Geldautomat | 1.575 m |
| Post        | 1.525 m |
| Polizei     | 1.625 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Verkaufsplan

