realbrokers.at IMMOBILIEN

# Geförderte Genossenschafts-Wohnungen mit Kaufoption

**3033 Altlengbach, Österreich**
**Nähe:** St. Pölten

**Ihr Ansprechpartner:**

Claudia Koller
**Mobil:** +43 / 664 / 621 20 58
**E-Mail:** cko@realbrokers.at

**Eckdaten Objektnummer 12899**

**Wohnfläche:** ca. 56,44 m²
**Kellerfläche:** ca. 2,71 m²

**Mobiliar:** Bad
**Mietdauer:** unbefristet
**Beziehbar:** sofort
**Bauart:** Neubau
**Baujahr:** ca. 2022
**Heizung:** Fernwärme, Zentralheizung
**Lift:** Personenaufzug
**Zustand:** neuwertig
**Zimmer:** 2
**Terrasse:** 1 (ca. 1,64 m²)
**Loggia:** 1 (ca. 13,08 m²)
**Stellplätze:** 2
**Bad:** 1
**WC:** 1

| | |
|---|---|
| **Gesamtmiete*:** | 712,00 € |
| **Miete:** | 647,27 € |
| **Umsatzsteuer:** | 64,73 € |
| **monatliche Gesamtbelastung:** | **712,00 €** |
| **Finanzierungsbeitrag:** | 29.545,00 € |

* Miete + Nebenkosten

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Heizwärmebedarf:** B 25,7 kWh/m²a
**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** A+ 0,7

realbrokers.at IMMOBILIEN

# Detailbeschreibung

## *Geförderte Genossenschafts-Wohnungen in Altlengbach-Nest*

In 3033 Altlengbach-Nest, Wienerwaldstraße 1, wird eine Wohnhausanlage mit 26 Wohnungen, aufgeteilt auf zwei Stiegen, errichtet. Die gesamte Wohnhausanlage wird in Niedrigenergiebauweise samt kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung hergestellt. Die Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnhausanlage erfolgt durch Fernwärme sowie einer Photovoltaikanlage. Jeder Wohneinheit steht ein Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse zur Verfügung. Zwei Erdgeschosswohnungen verfügen darüber hinaus zusätzlich über einen Eigengarten mit Gerätehaus. Insgesamt werden 52 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage hergestellt, wobei zwei PKW-Abstellplätze jeder Wohneinheit zugeordnet sind. Auf Sonderwunsch und Kosten des Mieters kann jeweils ein Stellplatz mit einer Ladesteckdose für ein Elektroauto ausgestattet werden. Zusätzlich stehen Abstellräume für Fahrräder und Kinderwägen zur Verfügung. Innerhalb der Wohnhausanlage befindet sich ein Kleinkinderspielplatz und ein öffentlicher Spielplatz wird in der Nähe von der Marktgemeinde errichtet.

Die Marktgemeinde Altlengbach liegt am Rande des Wienerwaldes. Zwei Kindergärten, eine Volksschule und eine Neue Mittelschule befinden sich in der Marktgemeinde. Für die Gesundheit sorgen diverse ortsansässige Ärzte. Weiters punktet Altlengbach mit ihrem Anschluss an die Westautobahn, welche die Erreichbarkeit von St. Pölten in ca. 15 Autominuten ermöglicht. Zusätzlich steht ein Fahrtendienst des Vereins „E-Mobilität Laabental“ für die Bevölkerung zur Verfügung.

Diese Wohnhausanlage wurde vom Land Niederösterreich gefördert! Die Mieter müssen den Förderkriterien entsprechen und hier ihren Hauptwohnsitz begründen.

***MIETE mit KAUFRECHT***

Mit Bezahlung des Finanzierungsbeitrages erwerben Sie das Optionsrecht zum Kauf der gemieteten Wohneinheit.

***Folgende Wohneinheiten stehen zur Verfügung:***

**Top 1-1**

Wohnfläche 56,69 m²

Finanzierungsbeitrag: € 29.672,00

Miete: € 727,00

**Top 1-2**

Wohnfläche 74,44 m²

Finanzierungsbeitrag: € 37.876,00

Miete: € 885,00

**Top 1-3**

Wohnfläche 56,19 m²

Finanzierungsbeitrag: € 30.014,00

Miete: € 738,00

**Top 1-4**

Wohnfläche 76,46 m²

Eigengarten: 72,00 m²

Finanzierungsbeitrag: € 49.266,00

Miete: € 920,00

**Top 1-5**

Wohnfläche 79,86 m²

Finanzierungsbeitrag: € 40.724,00

Miete: € 850,00

**Top 1-6**

Wohnfläche 56,23 m²

Finanzierungsbeitrag: € 29.356,00

Miete: € 730,00

**Top 1-7**

Wohnfläche 74,44 m²

Finanzierungsbeitrag: € 38.774,00

Miete: € 905,00

**Top 1-8**

Wohnfläche 56,19 m²

Finanzierungsbeitrag: € 29.415,00

Miete: € 730,00

**Top 1-11**

Wohnfläche 53,12 m²

Finanzierungsbeitrag: € 27.382,00

Miete: € 696,00

**Top 1-12**

Wohnfläche 75,74 m²

Finanzierungsbeitrag: € 37.837,00

Miete: € 958,00

**Top 1-13**

Wohnfläche 83,94 m²

Finanzierungsbeitrag: € 46.198,00

Miete: € 1017,00

**Top 2-2**

Wohnfläche 73,84 m²

Finanzierungsbeitrag: € 36.970,00

Miete: € 864,00

**Top 2-3**

Wohnfläche 56,44 m²

Finanzierungsbeitrag: € 29.545,00

Miete: € 712,00

**Top 2-5**

Wohnfläche 78,99 m²

Finanzierungsbeitrag: € 37.517,00

Miete: € 853,00

**Top 2-6**

Wohnfläche 56,57 m²

Finanzierungsbeitrag: € 28.355,00

Miete: € 695,00

**Top 2-8**

Wohnfläche 56,43 m²

Finanzierungsbeitrag: € 29.660,00

Miete: € 714,00

**Top 2-12**

Wohnfläche 75,75 m²

Finanzierungsbeitrag: € 38.126,00

Miete: € 917,00

**Für die KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage kommen monatlich € 35,00 pro Stellplatz zur Miete dazu.**

In den Mietkosten sind Betriebskosten, Erhaltungs-und Verbesserungsbeitrag, Verwaltungskosten und Ust. enthalten. Energiekosten, wie Strom, Heizung und Warmwasser wird direkt mit den Betreibern abgerechnet.

**Betriebskosten:** Die Gemeinnützige Bauvereinigung wird vorerst in der Funktion als Liegenschaftseigentümerin (Bauberechtigte) und Verwalterin die mit der Liegenschaft verbundenen Betriebskostenaufwendungen pro Kalenderjahr im Vorhinein schätzen und in monatlichen Teilbeträgen zur Vorschreibung bringen. Zu den Betriebskostenaufwendungen gehören insbesondere:
Öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühr, Grundsteuer), Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- u. Sturmschadenversicherung jeweils zum Neuwert), allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung), Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielplätze, Grünflächen, Müllplätze u.dgl.), Rauchfangkehrergebühr, gegebenenfalls Kosten einer Liftanlage etc.

Im Betriebskostenakonto sind die Kosten einer Hausbetreuung (Stiegenhausreinigung, Winterdienst, Grünflächenpflege) nicht berücksichtigt. Je nach Beauftragung dieser Arbeiten (eine oder mehrere Personen, gegebenenfalls auch eine Firma) sind diese Kosten variabel.

**Wohnzuschuss (abhängig vom Familieneinkommen) möglich.**

**Für Rückfragen und Besichtigung stehe ich Ihnen unter der Tel. Nr. 0664 / 621 20 58 selbstverständlich gerne zur Verfügung.**

Unsere Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Die Kosten der Vermittlung trägt der Abgeber, sodass für den Mieter keine Vermittlungskosten entstehen.**

**Ihre Immobilienträume.**

**Unser Ziel!**

**www.realbrokers.at**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

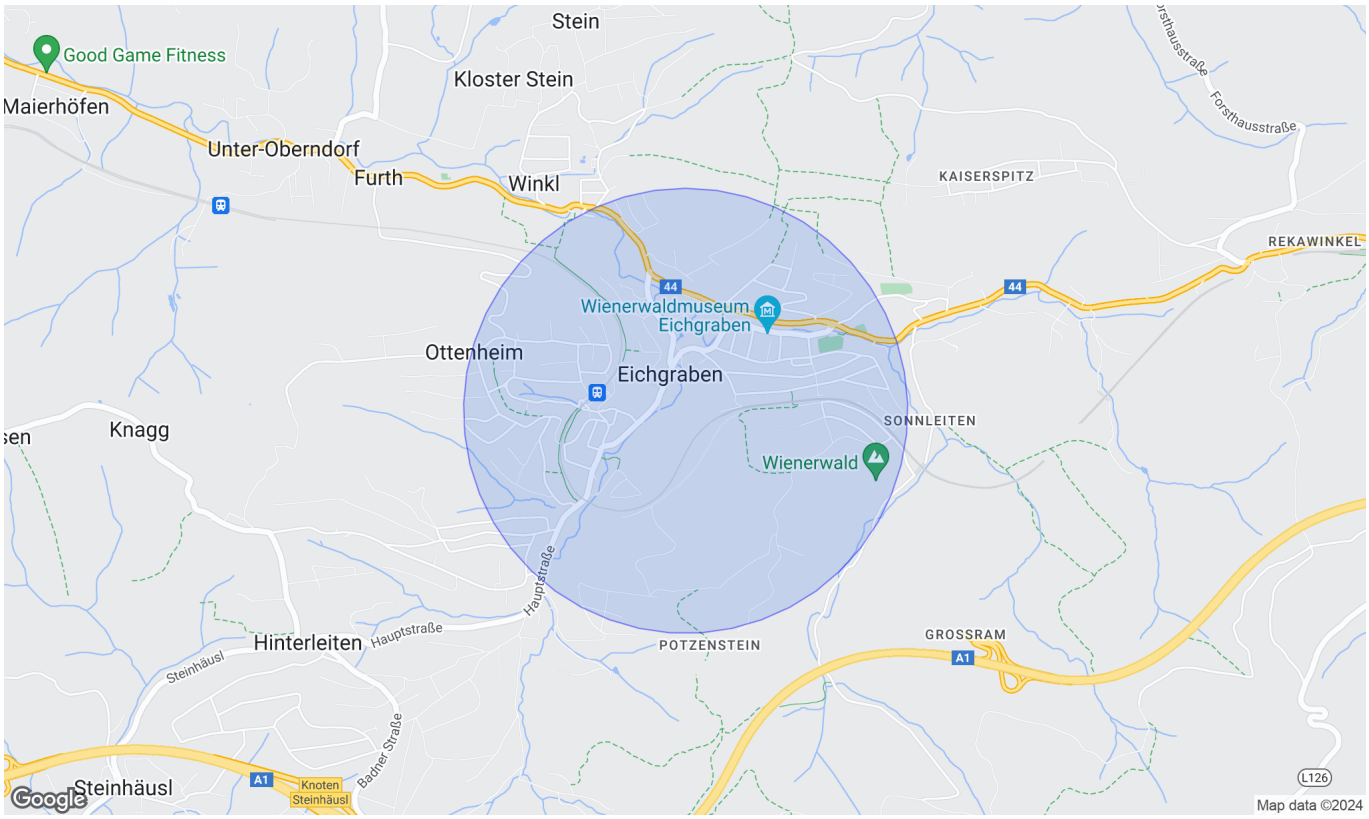
## Ausstattung

Fliesen, Fernwärme, Zentralheizung, Personenaufzug, Badewanne, Kabel / Satelliten-TV, Tiefgarage, Fertigparkett, Fernwärme, Südwestbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Toilette, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kinderspielplatz, Kunststofffenster, kontrollierte Wohnraumlüftung

realbrokers.at IMMOBILIEN

# Lage

3033 Altlengbach




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 9.000 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 1.000 m |
| Bäckerei | 1.000 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| Autobahnanschluss | 2.500 m |
| Bahnhof | 1.000 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |

### Sonstige

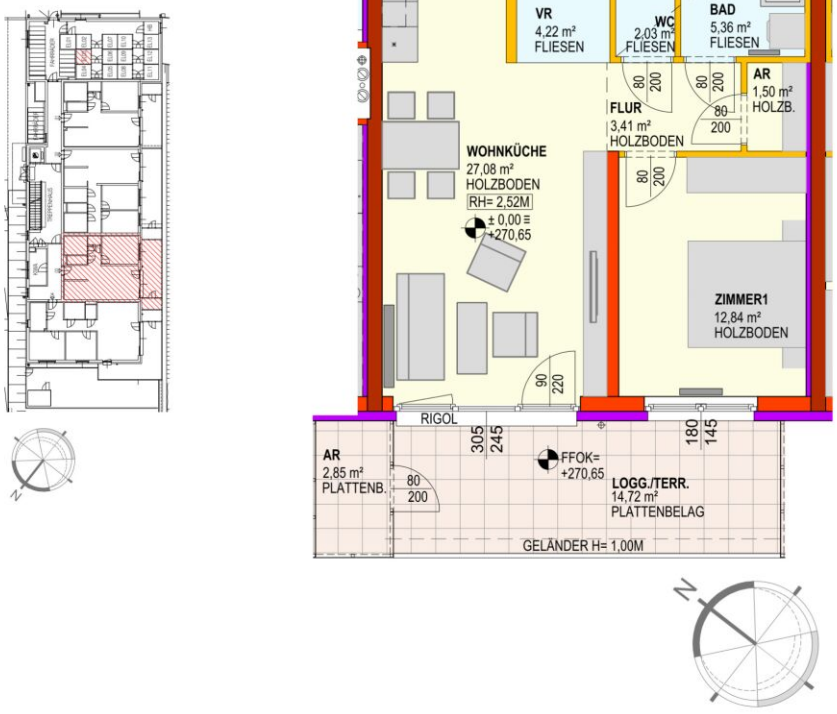
| | |
|---|---|
| Bank | 1.000 m |
| Geldautomat | 1.000 m |
| Post | 1.000 m |
| Polizei | 5.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Erdgeschoss-M 1:100

**Stiege 2 - Top 03**

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche | 56,44 m² |
| Terrasse | 1,64 m² |
| Loggia | 13,08 m² |
| Einlagerungsraum | 2,71 m² |
| PKW-Stellplatz | 2 Stk |





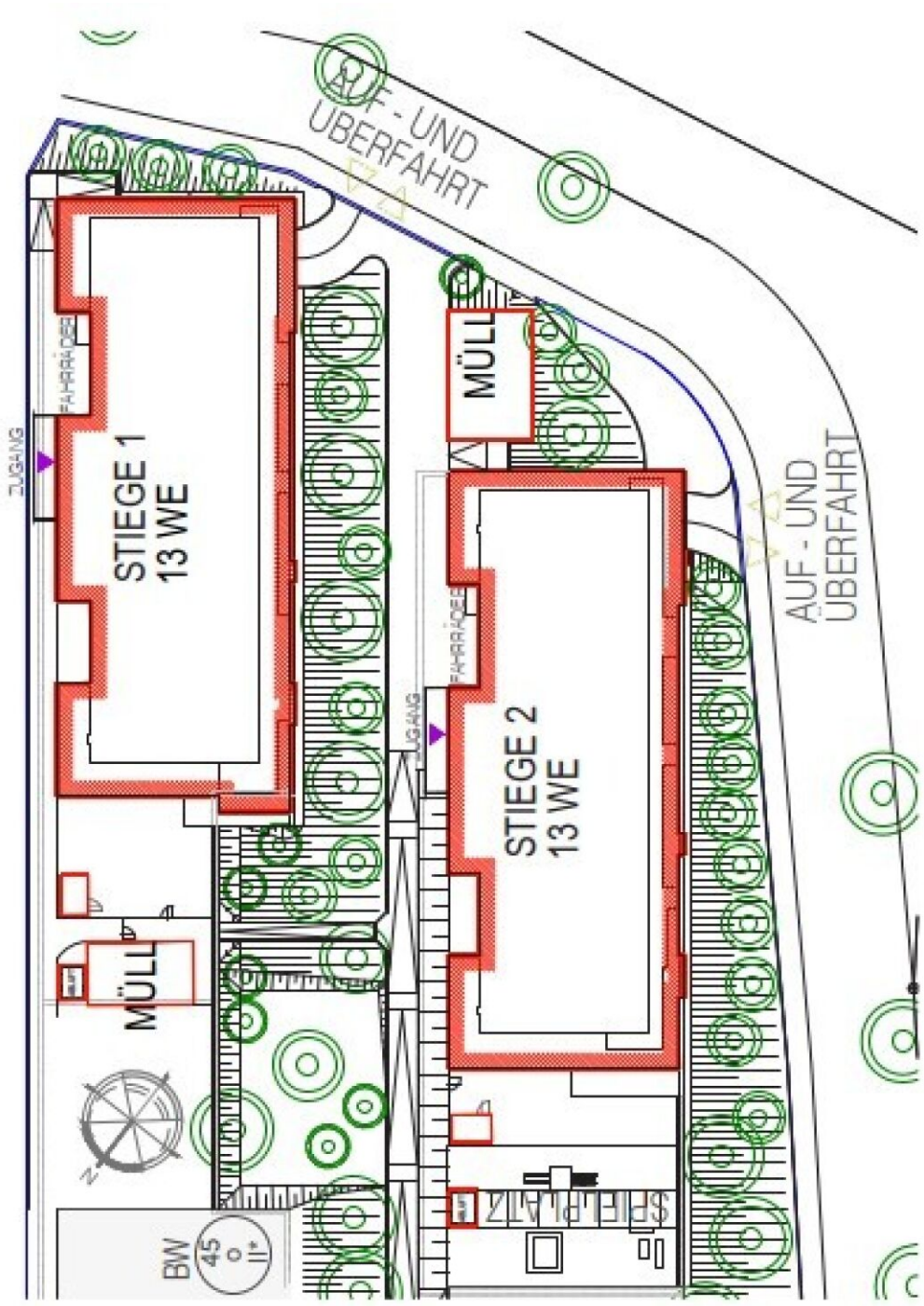




ZIEGEL
STAHLBETON
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
SCHALLSCHUTZZIEGEL
FLIESEN
PLATTENBELAG
PARKETT

0 1 2 3 4 5

© NBG | Objekt NBG 398 | Attlengbach-Nest | Wienerwaldstraße 1 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Druckllegung: Oktober 2022


AUF - UND ÜBERFAHRT
STIEGE 1
13 WE
STIEGE 2
13 WE
MÜLL
MÜLL
ZUGANG
ZUGANG
FAHRRÄDER
FAHRRÄDER
AUF - UND ÜBERFAHRT
SPIELPLATZ
BW
45°