

**schon ab 966,- EUR monatlich zu Ihrem Eigenheim -  
PROVISIONSFREI - Idyllisch wohnen vor den Toren Wiens**



**schon ab €966,- monatlich  
zu Ihrem Eigenheim**

Hausansicht - Symbolfoto

**Objektnummer: 19621**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| <b>Land:</b>                         | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3033 Altlangbach        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 134,00 m²               |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                       |
| <b>Garten:</b>                       | 352,00 m²               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 30,30 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,71                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 499.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                         |

Provisionsfrei!

## Ihr Ansprechpartner



**Johannes Bieber**

Bieber Immobilien GmbH  
Feldgasse 1, Haus B  
2486 Pottendorf











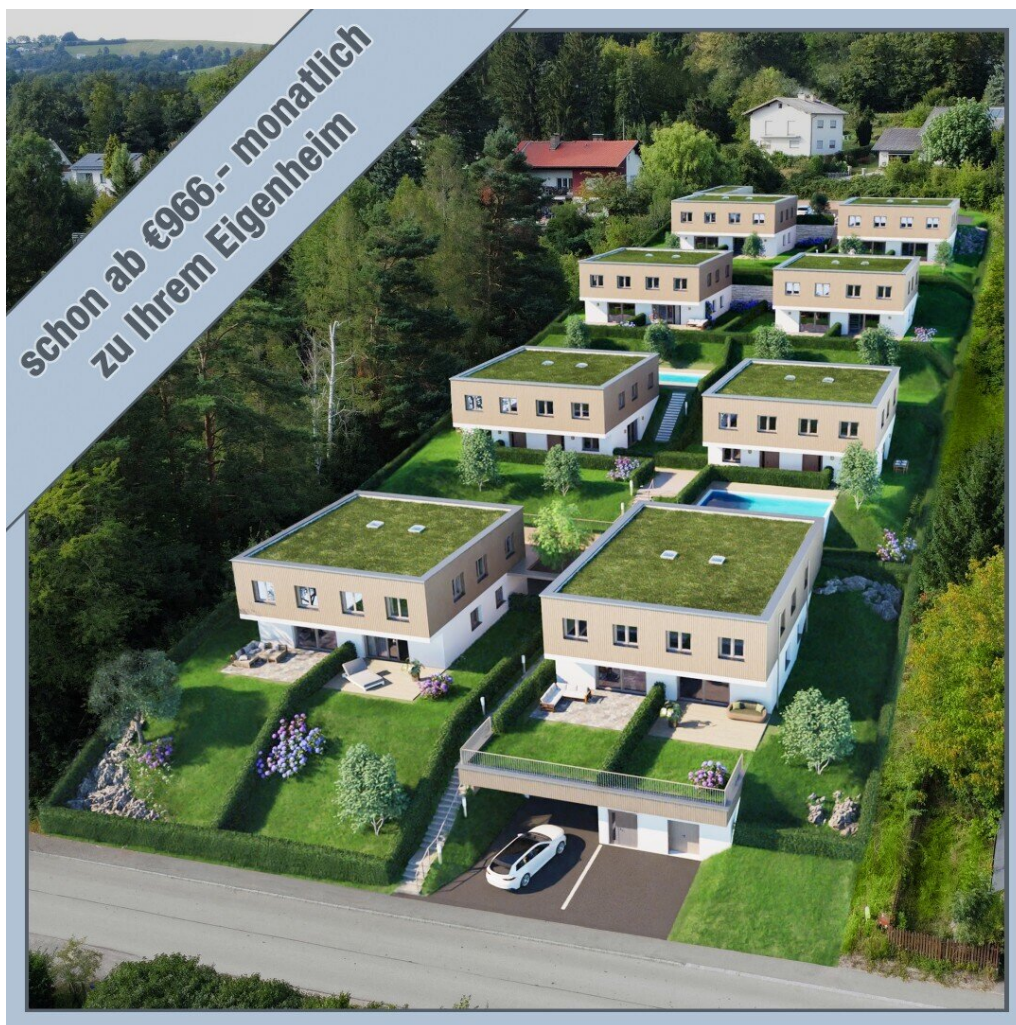




schon ab €366,- monatlich  
zu Ihrem Eigenheim





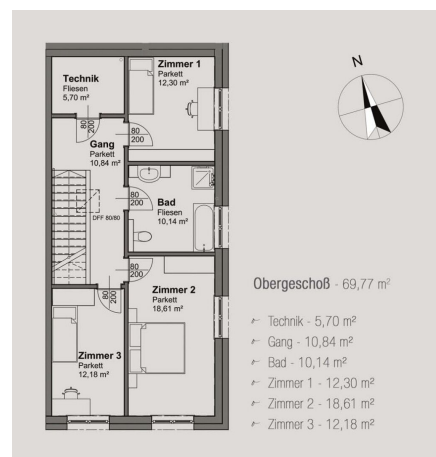
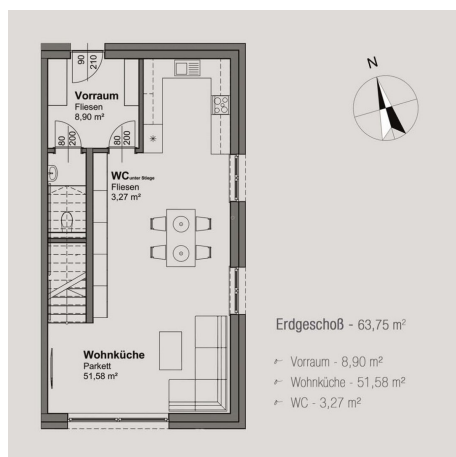




# B

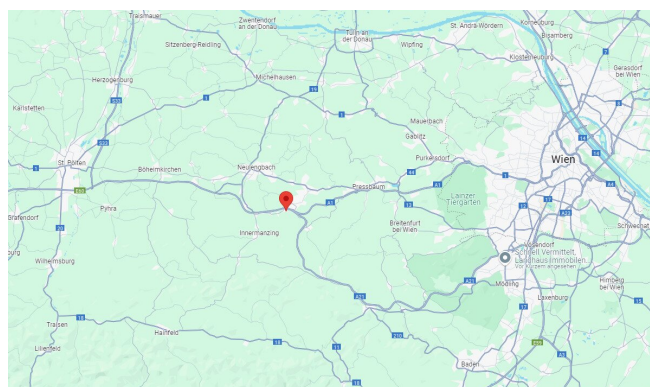
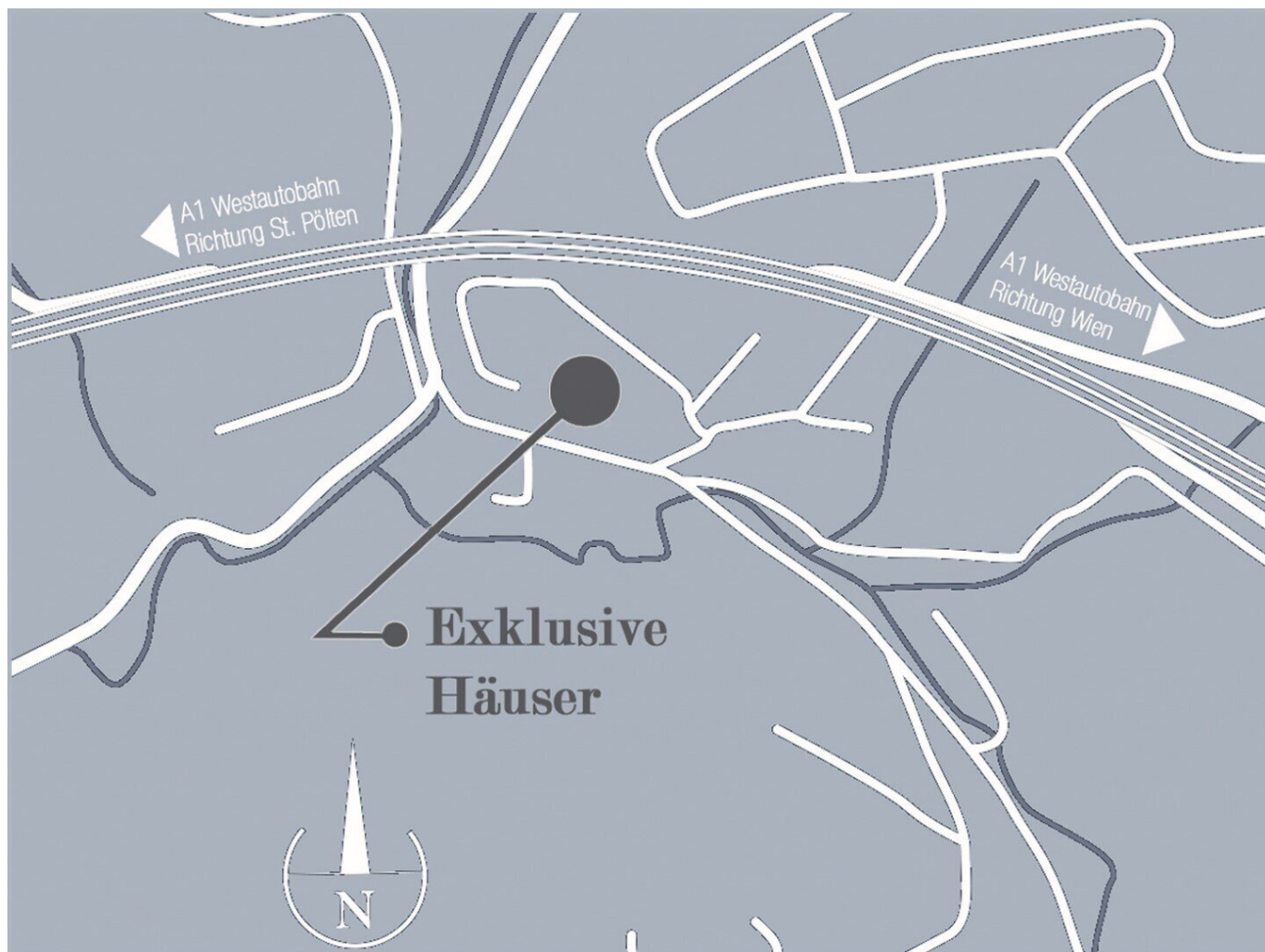
## BIEBER & SOHN

### IN SACHEN IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

Die hochwertigen Doppelhäuser entstehen im idyllischsten Ortsteil von Steinhäusl und bieten einen atemberaubenden und unverbaubaren Panoramablick vom traumhaften Sonnenhang. In einer ruhigen Sackgasse genießen Sie eine herrliche Aussicht, wohnen mitten im Naherholungsgebiet Wienerwald und sind trotzdem nur wenige Autominuten von Wien und St. Pölten entfernt - perfekt für Familien und alle Ruhesuchenden.

### Übersicht

- Entspanntes Wohnen im Grünen
- Für Familien und alle Ruhesuchenden
- 8 exklusive Doppelhäuser mit unverbaubarem Panoramablick
- Grundstücksgrößen von 200 m<sup>2</sup> bis 525 m<sup>2</sup>
- Eine Wohnfläche von 134 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen
- Großzügige Terrassen mit 20 m<sup>2</sup> und Gartenflächen von 77 m<sup>2</sup> bis 352 m<sup>2</sup>
- Bis zu 2 PKW-Stellplätze mit Tiefgaragen- oder Carportoptionen
- Top Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Tennis, Fußball, Reiten, Wandern, Mountainbiken oder Radfahren
- Wohnen mitten im Wienerwald
- Lebensqualität und Naherholung direkt vor der Haustür



Die Lage der Doppelhäuser ist für Pendler nach Wien, Tulln oder St. Pölten optimal. Durch den nahegelegenen Bahnhof Eichgraben sind Sie in 30 Minuten am Wiener Westbahnhof oder in 30 Minuten in St. Pölten. Mit dem Auto erreichen Sie in nur 24 Minuten das Auhof-Center und in 30 Minuten die Shopping City Süd.

Hier wohnen Sie im Grünen und haben dank bester Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und hervorragender Infrastruktur der Gemeinde Altengrabach Gesundheitseinrichtungen, Schulen, Nahversorgung und vieles mehr in unmittelbarer Nähe.

### **Baubeschreibung**

- Fundamentplatte: 25 cm Fundamentplatte, Bewehrung lt. statischen Erfordernissen
- Decke Erdgeschoß: Ortbetondecke 20 cm, Bewehrung lt. statischen Erfordernissen
- Decke Obergeschoß: Ortbetondecke 20 cm, Bewehrung lt. statischen Erfordernissen mit Wärmedämmung lt. Energieausweis und einer extensiven Begrünung
- Außenwände: Mauern in Ziegelmassivbauweise
- Innenwände: Mauern in Ziegelmassivbauweise
- Stiegenaufgang: Geschaltete Ortbetontreppe, Bewehrung lt. statischen Erfordernissen
- Wärmedämmung: Dämmung aus EPS-W25
- Dachdeckung - Flachdach: EPDM-Folie mit extensiver Begrünung als UV-Schutz. Abdeckung und Anschlüsse sowie Regenrinnen aus farbig beschichtetem Blech
- Innenwände: Oberflächen verputzt (malerfertig)
- Decken: Oberflächen verputzt (malerfertig)

- Fenster, Terrassentüren, Eingangstüre: innen Kunststoff weiß, außen Alu in RAL Farbe, Verglasung mit 3-fach Isolierglas, Hirth Innenfensterbank Helopal Puritamo 230M weiß
- Sanitär- und Elektroinstallationen: Standardinstallationen gemäß Normen des ÖVE der österreichischen Bestimmungen für Elektrotechnik und Sanitär
- Heizung: Je Haus eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung im EG und OG
- Energieverbrauch: HWB: 30,30 kWh/m²a | HWB: B | fGEE: 0,71

### **Extras & Zusatzpakete**

- Innentüren: Glatte Innentüren weiß inkl. Holzzarge weiß und Edelstahlrücken in L-Form
- Beschattung: Elektrische Rollläden & Insektenschutz von Josko
- Alarmanlage: Bedieneinheit, Außensirene & Bewegungsmelder, Alarmkontakte bei Fenstern und Türen
- Beleuchtung: Deckeneinbauspots in neutralen Räumen
- Photovoltaikanlage
- Badezimmer: Ausführung für bodengleiche Duschrinne
- Blitzschutz: Anbringung einer Blitzschutzanlage
- Kamin: Ahrens LAF 18 inkl. Abdeckplatte und Spenglerarbeiten



- E-Auto Ladestation
- Externer Abstellraum: Ausführung lt. Plan in Fertigteilbauweise
- Fußbodenbelag: Parkett & Fliesen
- Schlüsselfertige Übergabe

Für weitere Extras und Zusatzpakete bitten wir Sie um Kontaktaufnahme. Sehr gerne übermitteln wir eine detaillierte Bau- und Leistungsbeschreibung mit optionalen Zusatzausstattungen.

### **Moderne Standards und lokale Expertise**

Die ST Projektentwicklung GmbH setzt auf höchste Qualität und modernes Design, um die Bedürfnisse und Wünsche ihrer Kunden zu erfüllen. Dabei vertrauen sie auf die langjährige Erfahrung und das handwerkliche Können der ansässigen Unternehmen.

Das Zusammenspiel aus Tradition und Innovation gewährleistet nicht nur höchste Standards in der Planung und Umsetzung ihrer Projekte, welche den modernen Wohnansprüchen gerecht werden, sondern sichert auch den Wert Ihrer Investition.

### **Kaufprozess und rechtliche Informationen**

Der Kauf erfolgt gemäß dem Bau trägervertragsgesetz, welches den Käufer bis zur Fertigstellung und Übergabe der Immobilie vollständig absichert. Das Gesetz garantiert, dass sämtliche Zahlungen des Käufers durch klare, gesetzlich festgelegte Bestimmungen abgesichert sind. So wird sichergestellt, dass der Bau träger erst nach Erbringen der vereinbarten Bauleistungen die entsprechenden Zahlungen erhält, wodurch das Risiko für den Käufer entfällt. Dies schafft Transparenz und Sicherheit während des gesamten Kaufprozesses.

Schritt-für-Schritt-Anleitung zum Kauf:

2. Reservierung der Immobilie
4. Unterzeichnung des Kaufvertrags

6. Zahlungsplan gemäß Baufortschritt

8. Übergabe und Einzug

## **Sonstige Angaben**

Der Kaufpreis dieser exklusiven Häuser beträgt vor Abzug einer eventuellen Eigenheimförderung ab 499.000 EUR zzgl. Anschließungskosten. Derzeit können Sie beim Bau noch mitplanen und Ihre persönlichen Wunschvorstellungen einbringen.

## **Finanzierung Ihrer Traumimmobilie**

Aktuell gibt es folgende Finanzierungsmöglichkeiten

- Förderungsdarlehen von bis zu 30.000 EUR
- Förderungszuschuss (ohne Rückzahlung) von bis zu 10.000 EUR
- Familienförderung für Jungfamilien mit 10.000 EUR pro Kind

Nähere Informationen zu den aktuellen Förderungsmöglichkeiten bei der Eigenheimerrichtung in Niederösterreich finden Sie hier:

[https://www.noegv.at/noe/Bauen-Neubau/Eigenheim\\_Reihenhaus.html](https://www.noegv.at/noe/Bauen-Neubau/Eigenheim_Reihenhaus.html)

Zusätzlich gibt es Förderprogramme seitens der Gemeinde Alt Lengbach bei der Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen.

Am österreichischen Markt ist es herausfordernder geworden, die passende Finanzierung zu finden, da die 2022 in Kraft getretene Immobilienkreditvergabe (KIMVO) zu einer Erschwerung der Kreditaufnahme geführt hat. Deshalb hilft Ihnen die ST Projektentwicklung, Ihren Wohntraum mit dem für Sie passenden Finanzierungsmodell und Ihrer monatlichen „Wohlfühlrate“ zu erfüllen. Aufgrund von langjährigen Kooperationen mit Kreditinstituten findet die ST Projektentwicklung die für Sie passende Lösung. Aktuell sind Kreditzusagen mit nur ~ 10 % Eigenmittel möglich.



Zögern Sie nicht und holen Sie sich unverbindlich und kostenfrei ein Anbot ein.

Kaufpreis: ab 499.000,00 EUR zzgl. Aufschließungskosten

Provisionsfrei!

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren