

**BAUFORTSCHRITT SICHTBAR – erste 4 Einheiten im
Rohbau fertiggestellt | 16 Wohneinheiten | provisionsfrei**



Hausansicht - Einheiten 1 bis 4

Objektnummer: 19977

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Provisionsfrei!

Ihr Ansprechpartner



Johannes Bieber

Bieber Immobilien GmbH
Feldgasse 1, Haus B
2486 Pottendorf



B
**BIEBER &
SOHN**
IN SACHEN
IMMOBILIEN









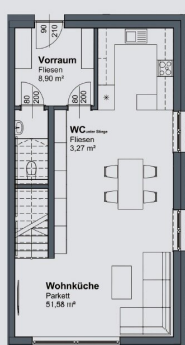


B

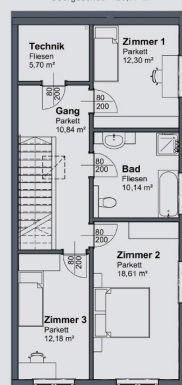
BIEBER & SOHN

IN SACHEN IMMOBILIEN

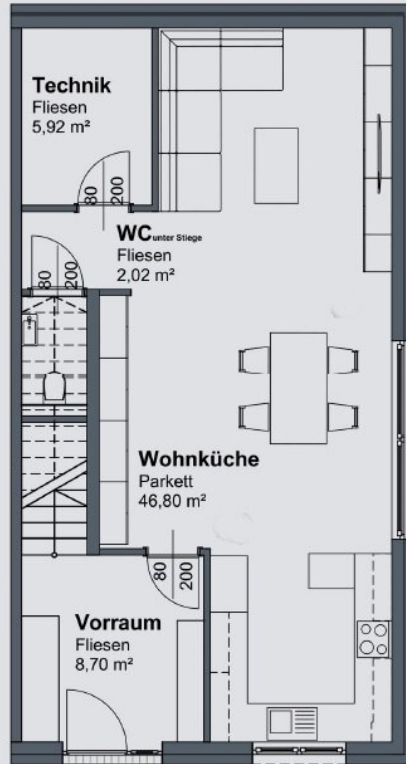
Grundriss - TYP A
Erdgeschoss - 63,75 m²



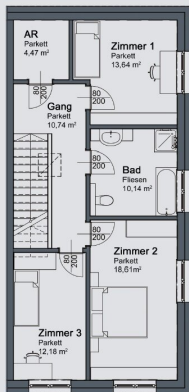
Grundriss - TYP A
Obergeschoss - 69,77 m²



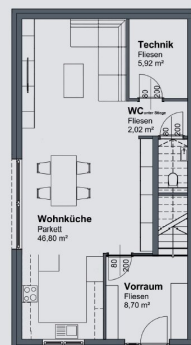
Grundriss - TYP B1 Erdgeschoß - 63,44 m²



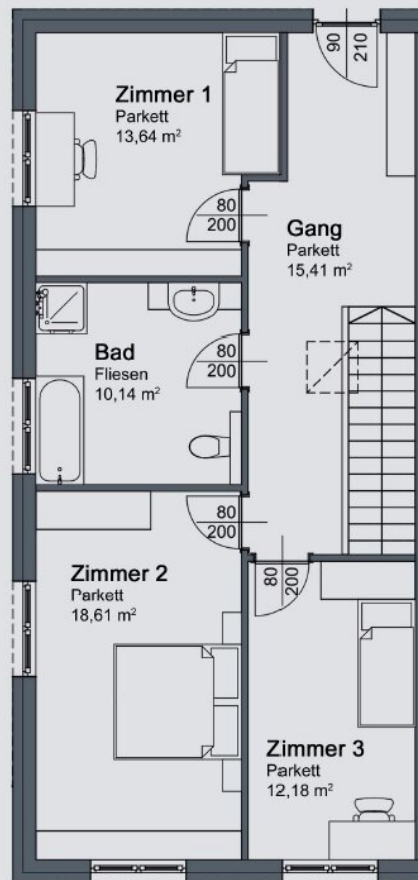
Grundriss - TYP B1 Obergeschoß - 69,78 m²



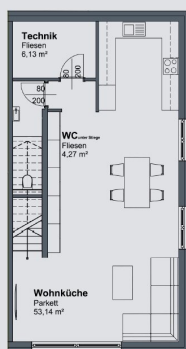
Grundriss - TYP B2 Erdgeschoß - 63,44 m²



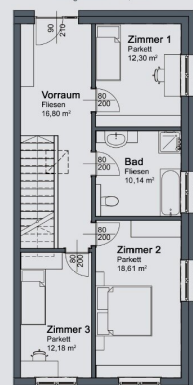
Grundriss - TYP B2 Obergeschoß - 69,98 m²



Grundriss - TYP C Erdgeschoß - 63,54 m²



Grundriss - TYP C Obergeschoß - 70,03 m²



Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause nimmt bereits Gestalt an

Am idyllischen Sonnenhang von Steinhäusl entsteht ein hochwertiges Wohnprojekt mit insgesamt 16 exklusiven Wohneinheiten. Die ruhige Lage in einer Sackgasse, der weitläufige Panoramablick und die unmittelbare Nähe zum Wienerwald schaffen ein Wohngefühl, das Natur, Erholung und gute Erreichbarkeit miteinander verbindet.

Der Bau ist bereits deutlich fortgeschritten: Der Rohbau der ersten vier Wohneinheiten im unteren Bauabschnitt ist fertiggestellt. Die aktuellen Baustellenfotos geben Ihnen erstmals einen realistischen Eindruck von der Lage, der Anordnung der Häuser und dem besonderen Ausblick.

Die Häuser eignen sich besonders für Familien, Paare und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Verbindung nach Wien oder St. Pölten zu verzichten.

Das Projekt im Überblick

- Insgesamt 16 exklusive Wohneinheiten
- Aktueller Baufortschritt vor Ort sichtbar
- Erste 4 Wohneinheiten im unteren Bauabschnitt im Rohbau fertiggestellt
- Rund 134 m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- 4 Zimmer
- Grundstücksgrößen von ca. 199 m² bis 500 m²
- Großzügige Terrassen mit ca. 20 m²
- Gartenflächen von ca. 77 m² bis 352 m²
- Bis zu 2 PKW-Stellplätze je Einheit
- Tiefgaragen- bzw. Carportoptionen, abhängig von der jeweiligen Einheit
- Ruhige Sackgassenlage am Sonnenhang
- Unverbaubarer Panoramablick

- Wohnen mitten im Naherholungsgebiet Wienerwald
- Provisionsfreier Erwerb
- Geplante Fertigstellung der Einheiten 1 bis 8: Ende 2026
- Geplante Fertigstellung der Einheiten 9 bis 16: Ende 2027

Lage und Infrastruktur

Die Doppelhäuser befinden sich in einer besonders ruhigen und naturnahen Lage in Steinhäusl. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Mountainbiken, Tennis, Fußball und Reiten befinden sich in der näheren Umgebung. Der Wienerwald liegt praktisch direkt vor der Haustür.

Auch für Pendlerinnen und Pendler ist die Lage attraktiv: Der Bahnhof Eichgraben ist in rund 6 Minuten erreichbar. Von dort erreichen Sie laut Fahrplanverbindung den Wiener Westbahnhof sowie St. Pölten in jeweils rund 30 Minuten. Mit dem Auto sind Sie in etwa 20 Minuten im 14. Wiener Gemeindebezirk und in rund 19 Minuten in St. Pölten. Das Auhof Center erreichen Sie in rund 24 Minuten, die Shopping City Süd in etwa 30 Minuten.

Gesundheitseinrichtungen, Schulen, Kinderbetreuung, Nahversorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs stehen in Altenglbach und der näheren Umgebung zur Verfügung.

Moderne Standards und regionale Qualität

Die ST Projektentwicklung GmbH verbindet modernes Design mit der Erfahrung regionaler Fachbetriebe. Durch die Zusammenarbeit mit ansässigen Unternehmen entstehen zeitgemäße Häuser, die auf Wohnkomfort, hochwertige Ausführung und nachhaltige Werthaltigkeit ausgerichtet sind.

Abhängig von der gewählten Einheit und dem jeweiligen Baufortschritt können individuelle Ausstattungswünsche gegebenenfalls noch berücksichtigt werden. Gerne informieren wir Sie im persönlichen Gespräch über die aktuell verfügbaren Möglichkeiten.

Kaufprozess und rechtliche Informationen

Der Erwerb erfolgt nach den Bestimmungen des Bau trägerv ertragsgesetzes (BTVG). Die gesetzlich vorgesehenen Sicherungen schützen die vom Käufer geleisteten Zahlungen. Bei einer Abwicklung nach Ratenplan werden Zahlungen entsprechend den vertraglich festgelegten und erreichten Bauabschnitten fällig. Die konkreten Regelungen ergeben sich aus dem Bau träger- und Kaufvertrag.

Der Weg zu Ihrem neuen Zuhause

1. Auswahl und Reservierung der gewünschten Einheit
2. Unterzeichnung des Bauträger- bzw. Kaufvertrags
3. Zahlung gemäß dem vereinbarten Ratenplan und Baufortschritt
4. Fertigstellung, Übergabe und Einzug

Kaufpreis und Nebenkosten

Kaufpreis je nach Einheit: EUR 499.000 bis EUR 549.000, jeweils zuzüglich Aufschließungskosten

Provisionsfrei für Käuferinnen und Käufer.

Zusätzlich zum Kaufpreis fallen – vorbehaltlich gesetzlicher Befreiungen und der individuellen Vertragsgestaltung – insbesondere folgende Nebenkosten an:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1 %
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung und Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
- Barauslagen, insbesondere für Beglaubigungen und Stempelgebühren

Finanzierung und Fördermöglichkeiten

Für das Projekt können – abhängig von den persönlichen Voraussetzungen und den jeweils geltenden Förderbestimmungen – Fördermöglichkeiten des Landes Niederösterreich in Betracht kommen.

Die aktuelle NÖ Eigenheimförderung wird als Darlehen des Landes Niederösterreich vergeben. Sie ist mit 1 % jährlich verzinst und weist wahlweise eine Laufzeit von 27,5 oder 34,5 Jahren auf. Die mögliche Förderhöhe wird anhand eines Punktesystems ermittelt und kann unter anderem von der Energieeffizienz, der Haustechnik, der Lage sowie der persönlichen Familiensituation abhängen. Für Jungfamilien und Kinder sind zusätzliche Förderbeträge vorgesehen. Über die tatsächliche Förderfähigkeit und Förderhöhe entscheidet die zuständige Förderstelle.

Aktuelle Informationen und Voraussetzungen finden Sie unter:

<https://www.noe.gv.at/eigenheim>

Zusätzlich können Förderprogramme der Gemeinde Altlengbach für Solar- oder Photovoltaikanlagen bestehen. Bitte beachten Sie, dass sich Förderbedingungen ändern können und eine individuelle Prüfung erforderlich ist.

Gerne unterstützt Sie die ST Projektentwicklung bei der Suche nach einer Finanzierung, die zu Ihrer persönlichen Situation passt. Dafür arbeiten wir mit einem erfahrenen Finanzierungsexperten zusammen, der Sie individuell berät und gemeinsam mit Ihnen eine passende Finanzierungslösung erarbeitet. Kreditentscheidungen, Eigenmittelerfordernisse, Konditionen und monatliche Belastungen sind von der individuellen Bonitätsprüfung sowie den Vorgaben des jeweiligen Kreditinstituts abhängig.

Holen Sie sich jetzt unverbindlich weitere Informationen und erfahren Sie, welche Einheiten aktuell verfügbar sind.