# Doppelhaushälfte mitten im Wienerwald schon ab € 1.099,– finanzierbar | Ende 2026 bezugsfertig | provisionsfrei - mehr Infos auf steinhaeusl.at



Projektansicht - Symbolfoto

## Objektnummer: 20045

## Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3033 Steinhäusl |
| **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 & Frau Eva Oskarsdottir - ST Projektentwicklung GmbH**

Bieber Immobilien GmbH
Feldgasse 1, Haus B
2486 Pottendorf





BIEBER & SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN















Steinhäusl

ST Projektentwicklung GmbH
Breitenfurter Straße 480, 1230 Wien
www.steinhäusl.at Telefon: +43 664 75 50 48 58 E-Mail: info@steinhäusl.at















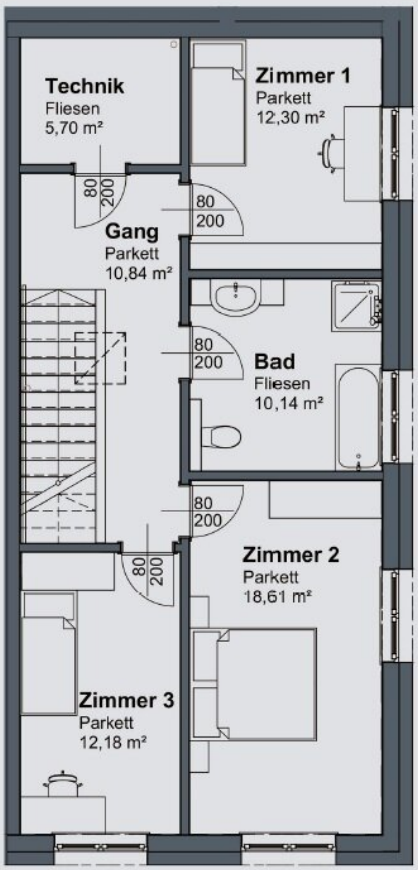


BIEBER & SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN



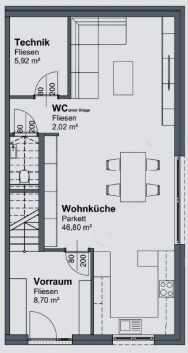
## Grundriss - TYP A

**Obergeschoß** - 69,77 m²



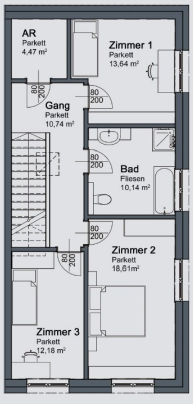

## Grundriss - TYP B1

Erdgeschoß - 63,44 m²



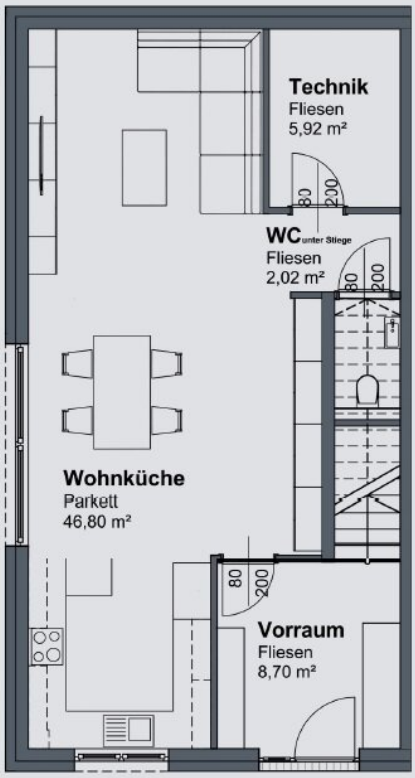

## Grundriss - TYP B1

Obergeschoß - 69,78 m²



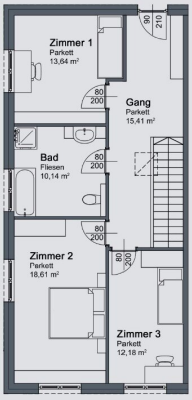
## Grundriss - TYP B2

**Erdgeschoß** - 63,44 m²



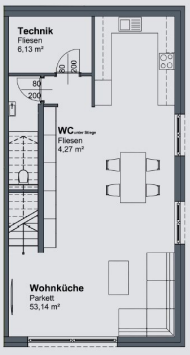

Grundriss - TYP B2

Obergeschoß - 69,98 m²



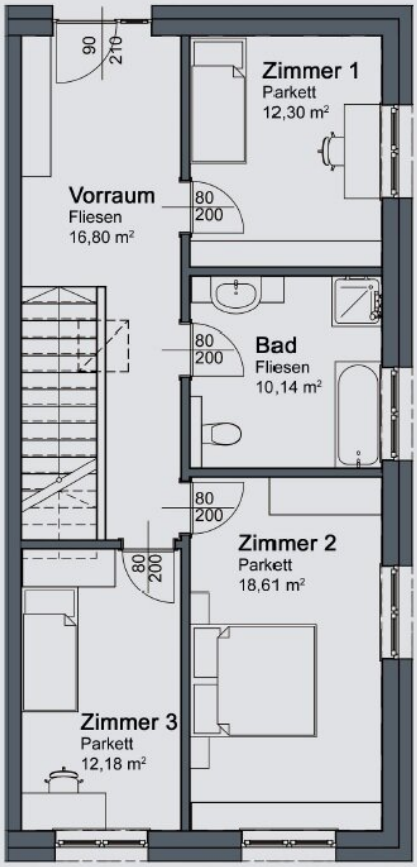

Grundriss - TYP C

Erdgeschoß - 63,54 m²



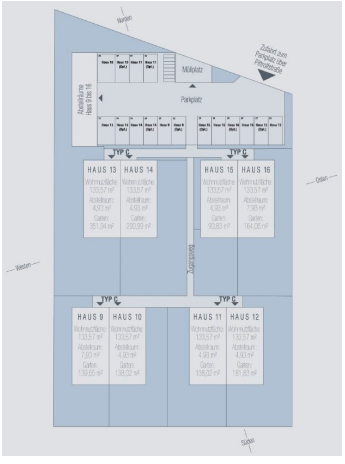
# Grundriss - TYP C

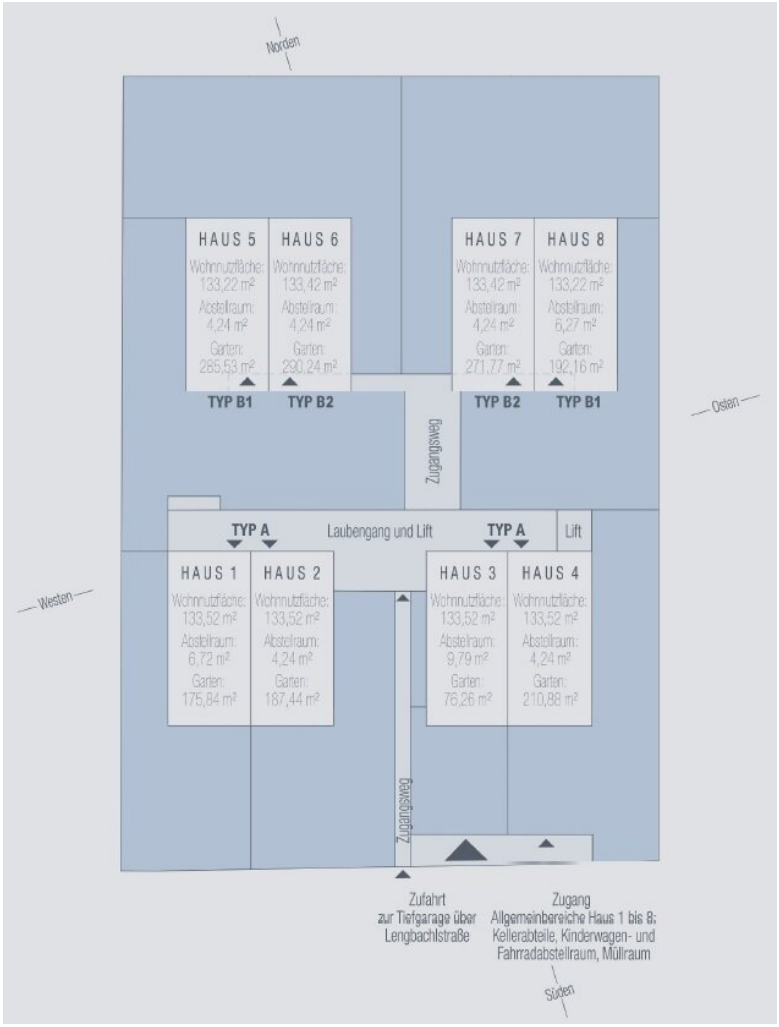
**Obergeschoß** - 70,03 m²

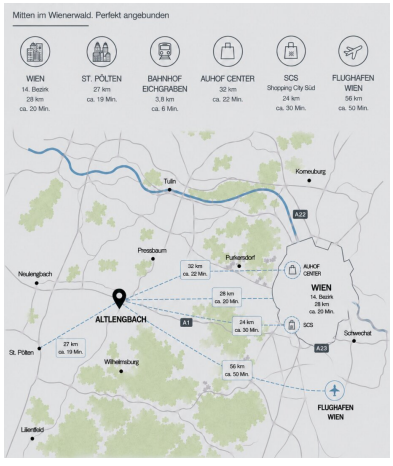



Steinhäusl

ST Projektentwicklung GmbH
Breitenfurter Straße 480, 1230 Wien
www.steinhäusl.at Telefon: +43 664 75 50 48 58 E-Mail: info@steinhäusl.at




Norden
HAUS 5
Wohnnutzfläche: 133,22 m²
Abstellraum: 4,24 m²
Garten: 285,53 m²
HAUS 6
Wohnnutzfläche: 133,42 m²
Abstellraum: 4,24 m²
Garten: 290,24 m²
HAUS 7
Wohnnutzfläche: 133,42 m²
Abstellraum: 4,24 m²
Garten: 271,77 m²
HAUS 8
Wohnnutzfläche: 133,22 m²
Abstellraum: 6,27 m²
Garten: 192,16 m²
TYP B1
TYP B2
TYP B2
TYP B1
Osten
Zugangsweg
TYP A
Laubengang und Lift
TYP A
Lift
Westen
HAUS 1
Wohnnutzfläche: 133,52 m²
Abstellraum: 6,72 m²
Garten: 175,84 m²
HAUS 2
Wohnnutzfläche: 133,52 m²
Abstellraum: 4,24 m²
Garten: 187,44 m²
HAUS 3
Wohnnutzfläche: 133,52 m²
Abstellraum: 9,79 m²
Garten: 76,26 m²
HAUS 4
Wohnnutzfläche: 133,52 m²
Abstellraum: 4,24 m²
Garten: 210,88 m²
Zugangsweg
Zufahrt zur Tiefgarage über Lengbachstraße
Zugang Allgemeinbereiche Haus 1 bis 8: Kellerabteile, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Müllraum
Süden


Mitten im Wienerwald. Perfekt angebunden
WIEN
14. Bezirk
28 km
ca. 20 Min.
ST. PÖLTEN
27 km
ca. 19 Min.
BAHNHOF EICHGRABEN
3,8 km
ca. 6 Min.
AUHOF CENTER
32 km
ca. 22 Min.
SCS
Shopping City Süd
24 km
ca. 30 Min.
FLUGHAFEN WIEN
56 km
ca. 50 Min.
Tulln
Klosterneuburg
A22
Pressbaum
Purkersdorf
Neulengbach
32 km
ca. 22 Min.
AUHOF CENTER
WIEN
14. Bezirk
28 km
ca. 20 Min.
ALTLENGBACH
A1
24 km
ca. 30 Min.
SCS
Schwechat
A23
St. Pölten
27 km
ca. 19 Min.
Wilhelmsburg
56 km
ca. 50 Min.
FLUGHAFEN WIEN
Lilienfeld

# 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 Altlengbach 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 Bauträgervertragsgesetzes (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 Bauträger- 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.