

## **Ernsthofen – 2 Zimmerwohnung mit Loggia und Autoabstellplatz**



Loggia\_1

**Objektnummer: 2122**

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Burgergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4432 Ernstshofen
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,47 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,72
Gesamtmiete	619,49 €
Kaltmiete (netto)	619,49 €
Kaltmiete	619,49 €
Provisionsangabe:	
Provisionsfrei	

## Ihr Ansprechpartner

### Luisa Burkhardt

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Davidgasse 48  
1100 Wien

T +43 1 9823601 637  
H 0676 3794347

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







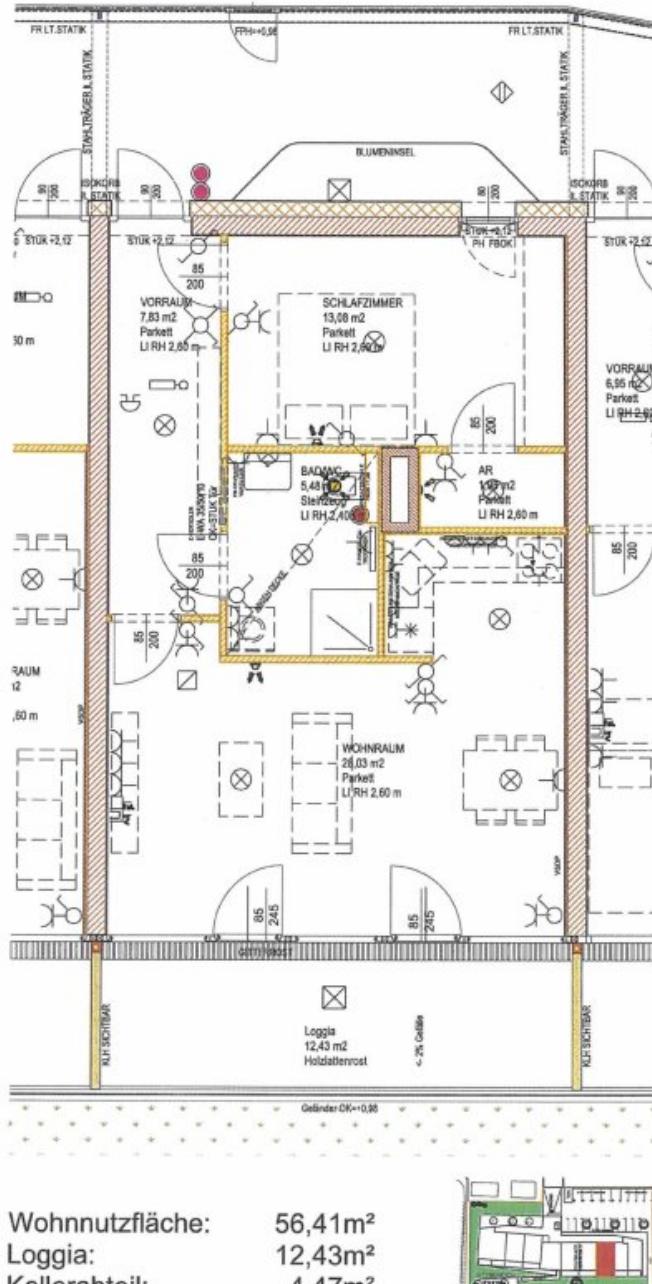




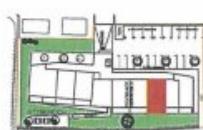


## BETREUBARES WOHNEN ERNSTHOFEN

### TOP 03 Erdgeschoss



Wohnnutzfläche: 56,41m<sup>2</sup>  
Loggia: 12,43m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 4,47m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Lebensmittelpunkt in **Ernsthofen**, einer idyllischen Gemeinde in Niederösterreich.

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung** im Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet alles, was es für ein komfortables Wohnen braucht.

Der **großzügige Wohnbereich** mit integrierter Kochnische lädt zum Verweilen ein. Ergänzt wird die Wohnung durch ein herrliches **Schlafzimmer**, sowie ein modernes **Badezimmer** mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC.

Ein besonderes **Highlight** ist die **Loggia**, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und zusätzlichen Raum zum Entspannen bietet.

Ein praktischer **Abstellraum** schafft wertvollen zusätzlichen Stauraum.

Jeder Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeteilt.

Ein **Autoabstellplatz** ist bereits im Mietpreis enthalten.

Dank der zentralen Lage profitieren Sie von einer **hervorragenden Infrastruktur**: Einkaufsmöglichkeiten, Schule und der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Umgebung und gewährleisten eine optimale Verkehrsanbindung.

Die umliegende Natur mit ihren zahlreichen Wanderwegen lädt zu erholsamen Ausflügen ein, während Bootsfahrten auf der Donau für stimmungsvolle und romantische Momente sorgen.

**Befristung:** unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

**Bezug:** ab 1.3.2026

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 22.03.2022 beträgt der Heizwärmebedarf 30,20 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,72 Klasse A+.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 8.404,62 und die monatliche Miete beläuft sich auf € 619,49 inkl. inkl. BK und Ust.

Die derzeitigen monatlichen Heizkosten betragen € 60,04 inkl. Ust.

**Hier handelt es sich um betreibbares Wohnen, d.h. die Betreuung kann in Anspruch genommen werden, ist aber nicht Voraussetzung!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de) - <https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <2.250m  
Klinik <5.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.250m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <6.750m  
Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap