

## **Hafnerbach (bei St. Pölten) - herrliche Maisonette Wohnung mit Dachterrasse**



Wohnraum 1.2

**Objektnummer: 1768**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Hohenegger Straße                       |
| Art:                          | Wohnung - Maisonette                    |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 3386 Hafnerbach                         |
| Baujahr:                      | 2012                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 94,88 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 2                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,04                           |
| Gesamtmiete                   | 1.076,06 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 1.076,06 €                              |
| Kaltmiete                     | 1.076,06 €                              |
| Provisionsangabe:             |                                         |
| Provisionsfrei                |                                         |

## Ihr Ansprechpartner

**Peter Resch**

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

T +43 1 9823601 610  
H 0676/4910974

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















## HAFNERBACH 2

### HAUPTSTRASSE 17

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen!

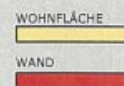
## DACHGESCHOSS



## 1.OBERGESCHOSS



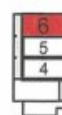
### LEGENDE:



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| MASSSTAB<br>M=1:100         | DATUM<br>09.02.2011 |
| STATUS<br>PROSPEKT          |                     |
| PLANNHALT<br>TOP 6 OG u. DG |                     |

## Objektbeschreibung

Im romantischen Ort Hafnerbach (Nähe St. Pölten) liegt unser Maisonette-Traum.

Die schöne 4 Zimmer Maisonettewohnung im Dachgeschoss bietet knapp 95m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Dachterrasse mit ca. 9m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 2 Ebenen.

Im 1. Obergeschoss befinden sich ein Vorzimmer, ein WC, ein Abstellraum und ein geräumiges Wohnzimmer mit optimal integrierter Kochnische. Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf die herrliche Dachterrasse.

Über die schöne Holztreppe erreicht man das Dachgeschoss. Hier befinden sich 3 weitere Zimmer, ein Vorraum und ein Badezimmer mit Badewanne – hier kann man herrlich entspannen.

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet. Ein Kellerabteil und 2 PKW Abstellplätze (bereits in der Miete inkludiert) runden das Wohnungsangebot perfekt ab.

Die zentrale Lage der Familienwohnung wird Sie begeistern! Kindergarten, Volksschule, Einkaufsmöglichkeit, Bank, Arzt – alles quasi vor der Haustüre. Die familienfreundliche Gemeinde hat auch ein breit gefächertes Freizeitprogramm für Groß und Klein. Jede Menge Sport, Spaß und Action sind hier garantiert!

Eine gute Verkehrsanbindung gibt es Dank der Westautobahn und Bundesstraße 1.

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 21.03.2022 beträgt der Heizwärmebedarf 28,90 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,04 Klasse C.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 21.550,-- und die monatliche Miete beläuft sich auf € 1.076,06 inkl. BK und Ust.

**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 <2.750m

Apotheke <2.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <5.750m

Einkaufszentrum <6.750m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.750m

Polizei <2.750m

Post <5.500m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap