

**Zentral gelegene 2 Zimmerwohnung in Wieselburg - inkl.  
Loggia und Balkon (Kaufoption)**



**Objektnummer: 2320**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3250 Wieselburg
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Gesamtmiete	553,57 €
Kaltmiete (netto)	553,57 €
Kaltmiete	553,57 €

## 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 Verfügung.



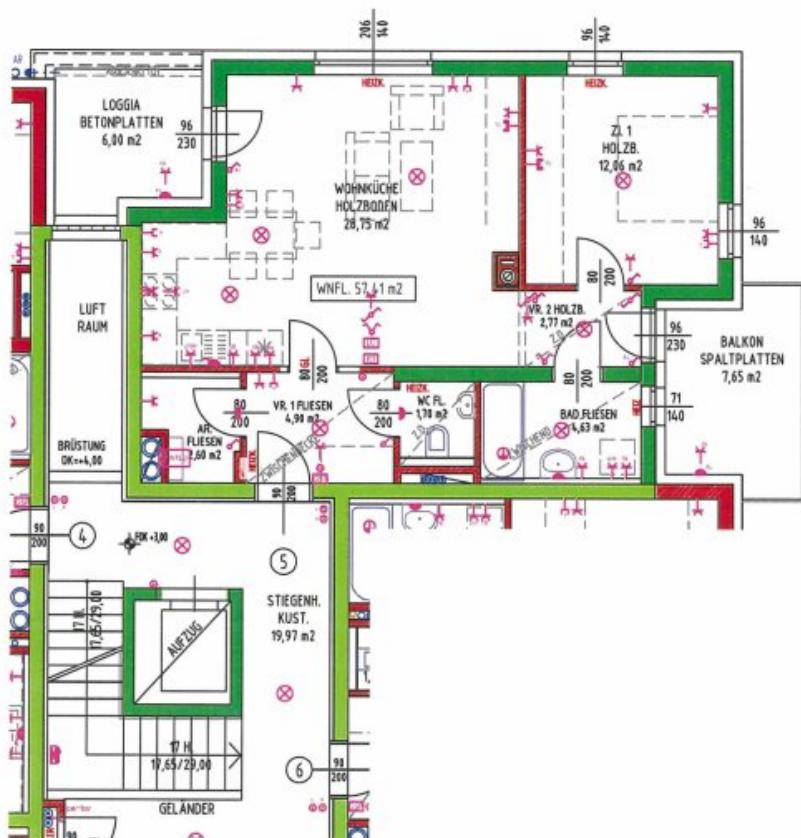




WHA WIESELBURG

HAUS 4 - TOP 5

## 1. STOCK



M = 1:100

WOHNNUTZFLÄCHE 57,41 m<sup>2</sup>

BALKON 7,65 und 6,00 m<sup>2</sup>

KELLERABTEIL 5,33 m<sup>2</sup>

AUTOABSTELLPLATZ 1 PKW

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Wieselburg! Diese gepflegte Wohnung im ersten OG bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die Ihren Alltag bereichern werden.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 57m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Singles oder Paare.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft und die Aussicht zu genießen. Ob beim entspannten Frühstück am Morgen oder bei einem Buch am Abend – hier können Sie die Seele baumeln lassen oder einfach die frische Luft genießen. Zusätzlich steht Ihnen eine Loggia zur Verfügung, die weiteren Platz für Ihre persönlichen Rückzugsorte bietet.

Die Loggia befindet sich gleich bei der geräumigen Wohnküche, auf den Balkon gelangen Sie über einen kleinen Vorräum neben dem Schlafzimmer, welcher an die Wohnküche anschließt.

Das modern verflieste Badezimmer ist mit einer bodenebene Dusche, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Im Badezimmer befindet sich ein Fenster, welches direkt auf den eigenen Balkon blickt. Das WC ist separat angelegt und ebenfalls modern verfliest.

Der Abstellraum im Vorzimmer sorgt für extra Stauraum.

In den Wohnräumen wurden moderne Parkettböden verlegt.

Ein Kellerabteil und ein PKW-Abstellplatz runden das Wohnungsangebot perfekt ab.

Wieselburg (Bezirk Scheibbs) ist dank der hohen Lebens- und Wohnqualität eine aufstrebende Zuzugsgemeinde. Wieselburg ist auch eine Schul- und Bildungsmetropole. Neben der Volks-Haupt –Sonder- und Musikschule, sowie dem Gymnasium gibt es auch noch eine Fachhochschule. All diese Bildungseinrichtungen befinden sich unweit von der Wohnung entfernt.

Weiters besticht Wieselburg aufgrund der zahlreichen Freizeitaktivitäten. Auch das Kulturangebot kann sich sehen lassen. Wer gerne im Freien ist kann die interessanten Radrouten und die schönen Wanderwege nutzen. Ein absolutes Highlight ist jedoch das

Erlebnisfreibad, auch diese befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung.

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 30.3.2023 beträgt der Heizwärmebedarf 32,8 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,81 Klasse D.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 12.720,-- und die monatliche Miete beläuft sich auf € 553,57 inkl. BK und Ust.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie sich entfalten können. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und gestalten Sie Ihr neues Zuhause in Wieselburg!

**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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <8.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap