

## **Herrliche 4 Zimmer Gartenwohnung in Prinzersdorf**



**Objektnummer: 2541**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Raiffeisenstraße                        |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 3385 Prinzersdorf                       |
| Baujahr:                      | 2009                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 94,83 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Garten:                       | 74,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 33,91 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,12                           |
| Gesamtmiete                   | 1.108,32 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 1.108,32 €                              |
| Kaltmiete                     | 1.108,32 €                              |
| 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



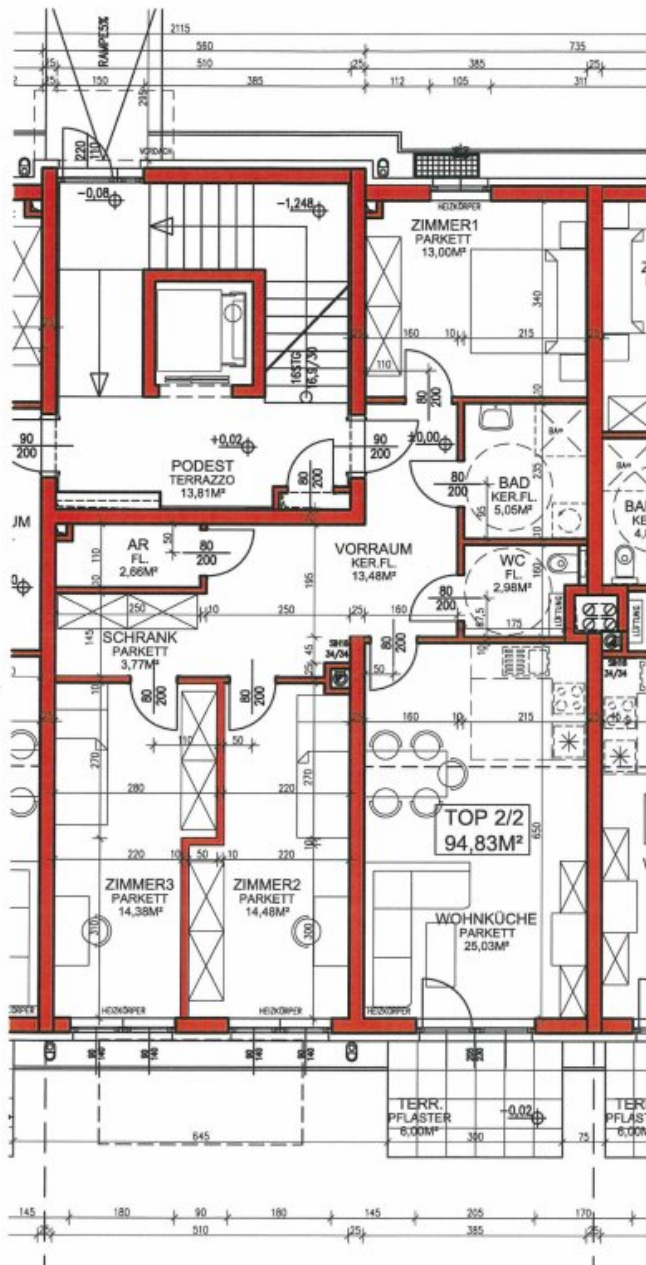






Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
 Plainstraße 55 · A-5020 Salzburg · Tel: 0662 43 75 21-0 · www.hoe.at

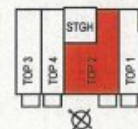
# HEIMAT ÖSTERREICH



ÄNDERUNGEN INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN; HAUSTECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN VORBEHALTEN. STATISCHE UND BAUPHYSIKALISCHE  
 DETAILS SIND NICHT PLANHALT. DIE WOHNUNGS- UND RAUMGRÖSSEN SIND CA-ANGABEN UND KÖNNEN SICH AUFGRUND DER DETAILPLANUNG ÄNDERN.  
 EINRICHTUNG ERFOLGT LT. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. HEIZKÖRPERSYMBOLS SIND NICHT MASSGENAU UND DEFINIEREN NUR DIE VORAUSSICHTLICHE LAGE.  
 DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. NATURMASSE NEHMEN!

ARCHITEKTEN WALLNER & PARTNER | ZIVILTECHNIKER GMBH | 3100 ST.PÖLTEN | JOSEFSTRASSE 3 | AWP@AON.AT | TEL. +43 2742 74190-0 | FAX +43 2742 74190-30

WHA  
 PRINZERSDORF I  
 BA II



MASSSTAB 1:100  
 DATUM 10.01.2008

STATUS  
 PROSPEKT

PLANINHALT  
 ERDGESCHOSS  
 TOP 2/2  
 94,83m²

## Objektbeschreibung

Die schöne 4 Zimmer Gartenwohnung bietet ca. 95m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine Terrasse mit ca. 6m<sup>2</sup> und einen Garten mit ca. 74m<sup>2</sup>.

Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse und dem angrenzenden Garten. Hier können Sie sich entspannen, die Sonne genießen, Grillabende mit Freunden verbringen oder ein gemeinsames Familienfrühstück am Sonntag veranstalten .

Zwei Schlafzimmer sind so ausgerichtet, dass man in den eigenen Garten blickt.

Ein praktischer Abstellraum und ein großes Vorzimmer bieten ausreichend Stauraum.

Das Badezimmer ist modern verfliest und mit einer bodenebenen Dusche ausgestattet. Das WC ist ebenfalls modern verfliest und separat angelegt.

Alle Wohnbereiche sind mit schönen Parkettböden ausgestattet.

Für den PKW ist mit einem praktischen Autoabstellplatz vorgesorgt.

Auch die Lage unserer Immobilie kann sich sehen lassen! Zahlreiche Bildungseinrichtungen wie Kindergarten, Volksschule oder NMS befinden sich quasi gleich vor der Haustüre. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und Apotheke sind auch nur einen Katzensprung entfernt. Die herrliche Natur lädt zum Wandern und Spazieren ein. Auch mit dem Rad lässt sich die Umgebung optimal erkunden.

Im Ort befindet sich ein eigener Bahnhof. Die Landeshauptstadt St. Pölten erreicht man in nur 14 Minuten.

Diese charmante Gartenwohnung in Prinzersdorf wird Sie begeistern und könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 27.4.2020 beträgt der Heizwärmebedarf 33,91 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,12 Klasse D.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 24.300,-- und die monatliche Miete beläuft sich auf € 1.108,32 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <9.750m

Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <8.750m

Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <4.250m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <750m

Post <4.750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap