

## **Pottenbrunn - 3 Zimmerwohnung mit herrlichem Blick ins Grüne**



1\_Wohnzimmer

**Objektnummer: 2889**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Toppelstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3140 Pottenbrunn
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	867,79 €
Kaltmiete (netto)	867,79 €
Kaltmiete	867,79 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

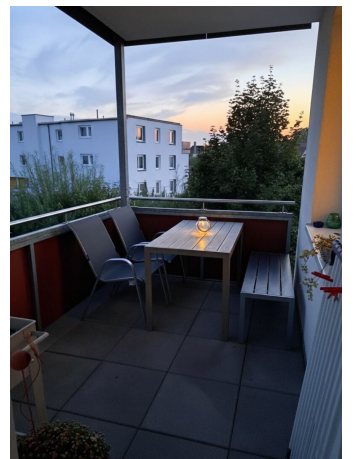
## Ihr Ansprechpartner

**Tatjana Scherz**

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

T 01 9823601 630

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.










Legende:

-  Ziegelmauerwerk
-  Stahlbeton
-  Mantelbeton

Haus 3 / Top 6

Wohnnutzfläche: 75,49 m<sup>2</sup>  
Balkon: 6,10 m<sup>2</sup>

MA 1:100

Sept 2010

## Objektbeschreibung

Lassen Sie sich von dieser **traumhaften Wohnung** in der idyllischen Gemeinde Pottenbrunn in Niederösterreich begeistern!

Im **ersten Obergeschoss** erwartet Sie auf rund **75 m<sup>2</sup>** ein einladendes Zuhause mit **drei hellen, großzügig geschnittenen Zimmern** sowie einem etwa **6 m<sup>2</sup> großen Balkon**.

Vom **geräumigen Wohnzimmer** aus gelangen Sie direkt auf den schönen Balkon – der perfekte Ort, um die Seele baumeln zu lassen und den Ausblick zu genießen.

**Beide Schlafzimmer** sind direkt vom Wohnzimmer aus begehbar, eines davon blickt auf den eigenen Balkon.

Die **separat angelegte Küche** befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wohnzimmer und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch samt Stühlen.

Zusätzlichen Stauraum bietet der **praktische Abstellraum**.

Badezimmer und WC sind getrennt und modern verfliest. Ein besonderes **Highlight** ist die **Badewanne**, in der Sie nach einem langen Arbeitstag entspannen und zur Ruhe kommen können. Das Badezimmer ist außerdem mit einem Handwaschbecken, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem Fenster ausgestattet.

Die Wohnräume und die Küche verfügen über **moderne Parkettböden**, die für ein angenehmes Wohnambiente sorgen.

Ein **Kellerabteil** sowie ein **PKW-Abstellplatz** im Freien runden dieses attraktive Wohnungsangebot perfekt ab. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

**Lage:** Arzt und Apotheke befinden sich in Fußnähe der Wohnung. Auch die Bushaltestelle ist unweit von der Wohnung entfernt. Mit dem Auto erreicht man die Landeshauptstadt St. Pölten in nur 11 Minuten.

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

**Bezug:** ab 1.4.2026

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 01.07.2024 beträgt der Heizwärmebedarf 32,8 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,66 Klasse A+.

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt ca. € 21.010,-- und die **monatliche Miete** beläuft sich auf € 867,79 inkl. BK und Ust.



**Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Zuhause-sein – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**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 <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.750m  
Krankenhaus <6.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.250m  
Kindergarten <4.750m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <1.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap