

## **Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia in Wieselburg**



**Objektnummer: 3544**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anton-Fahrner-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3250 Wieselburg
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	12,87 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,51
Kaufpreis:	222.065,00 €
Betriebskosten:	192,70 €
USt.:	25,12 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Christian Vollmann**

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

T +43 1 9823601 642  
H 0676/5045005









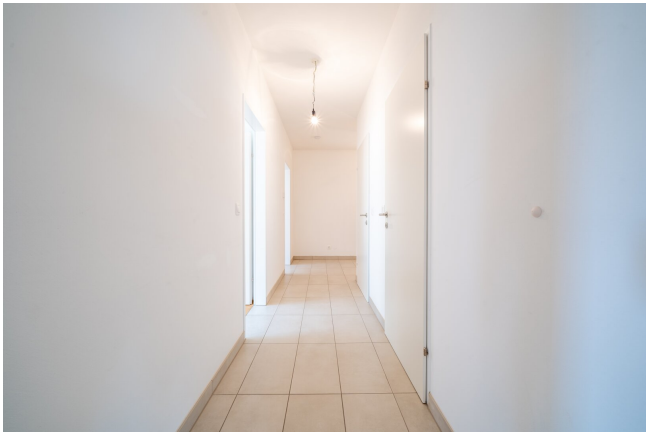










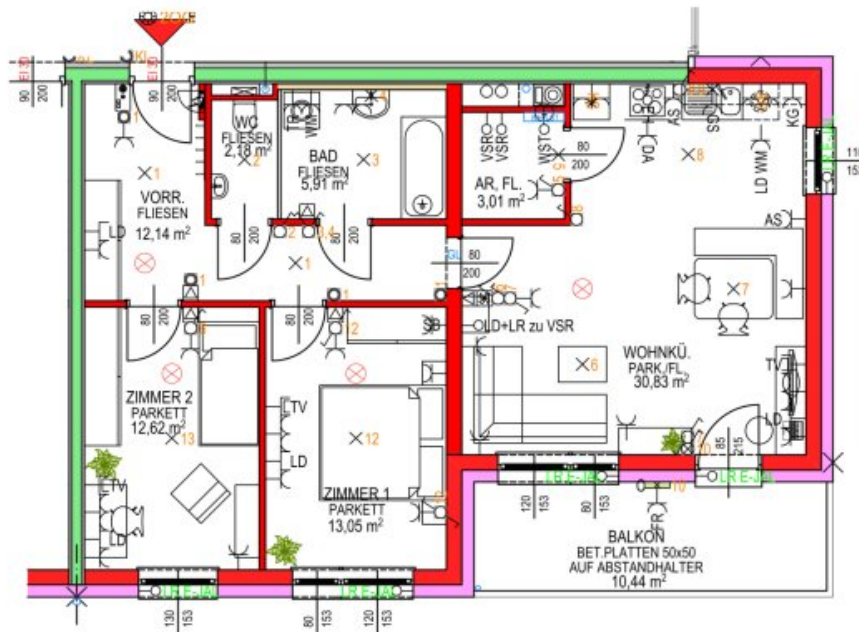






## Wohnhausanlage Anton-Fahrner-Gasse 3 3250 Wieselburg

Änderungen infolge Behörden-  
auflagen haustechnischer und  
konstruktiver Maßnahmen vor-  
behalten. Statische und bau-  
physikalische Details sind nicht  
Planinhalt. Die Wohnungs- und  
Raumgrößen sind ca-Angaben  
und können sich aufgrund der  
Detailplanung ändern.  
Heizkörpersymbole sind nicht  
maßgenau und definieren nur  
die voraussichtliche Lage.  
Dieser Plan ist zum Anfertigen  
von Einbaumöbeln nicht  
geeignet. Naturmaße nehmen!  
Der dargestellte Möblierungs-  
vorschlag ist nicht Bestandteil  
der Ausstattung!



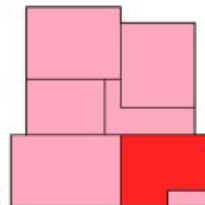
- KS Schukosteckdose
- KS Schukosteckdose 2-fach
- KS Tief- bzw. Kühlschrank
- GS Geschirrspüler
- DA Dunstabzugshaube
- EH E-Herd
- MW Mikrowelle
- AS Arbeitschuko
- WM Waschmaschine
- TR Trockner
- FR Feuchtraum Schuko
- TV TV-Anschlussdose
- TEL-Anschlussdose
- Ausschalter
- Ausschalter mit Kontrolllicht
- Wechselschalter
- Wechselschalter mit Kontrolllicht
- Serienschalter
- Taster
- Bedienelement Heizung
- Bedienelement Lüftung
- Wandlichtausläß geschaltet
- Deckenlichtausläß geschaltet
- A Anbauleuchte Außen z.B. Drop 22 von Prima
- B Anbauleuchte Gänge/STH z.B. Drop 28 von Prima
- C Anbauleuchte Terrasse/Balkon z.B. Drop 22 von Prima
- Optischer Rauchmelder
- E-Verteiler
- Jalousietaster

ARCHITEKT  
**GOTTFRIED HASSELMAYER**  
Innovation, Kompetenz und Individualität  
Architektur und Bauplanung  
Pöchlacherstraße 10, 3100 St. Pölten  
Tel. 0 2742 2 14 16, Fax 0 2742 2 14 15  
office@haselmayer.at, www.haselmayer.at

Datum	2018-05-02
Ohne Massstab	
Status	PROSPEKT
Inhalt	TOP 10 2.STOCK
Wohnnutzfläche	79,74m²
Balkon	10,44m²
Kellerabtei	12,87m²



Lage der Wohnung



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer modernen und gepflegten Wohnung in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Unsere wunderschöne 3 Zimmerwohnung in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses Wieselburg, wird Ihnen sicher gefallen. Die Wohnung bietet Ihnen ca. 80m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen Balkon mit ca. 5m<sup>2</sup> und eine Loggia mit ca. 5m<sup>2</sup>. Aufgrund der Größe ist diese Wohnung optimal für Paare oder kleine Familien geeignet.

Von der geräumigen Wohnküche gelangt man direkt auf die herrliche Freifläche – einfach entspannen und die Seele baumeln lassen oder das Sonntagsfrühstück genießen.

Der Küchenbereich fügt sich harmonisch ein. Gleich neben der Küche befindet sich der Abstellraum, welcher auch als Speis genutzt werden kann.

Das modern verflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist separat angelegt und ebenfalls modern verfliest.

In den Wohnräumen wurden moderne Parkettböden verlegt.

Ein Kellerabteil rundet das Wohnungsangebot perfekt ab.

Auch für die PKWs ist mit zwei Autoabstellplätzen gesorgt (Kaufpreis je Stellplatz € 10.000,--).

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 dieses befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung.

**Kaufpreis:** € 222.065,--

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 1.4.2019 beträgt der Heizwärmebedarf 29,4 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,51 Klasse A++.



Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

**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 <500m

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