

## **Traumhaftes Wohnen in Wieselburg - moderne 3 Zimmerwohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 3525**

**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:	79,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	13,82 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,51
Kaufpreis:	221.619,00 €
Betriebskosten:	192,32 €
USt.:	25,06 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Nina Bernhart**

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

T +43 1 9823601 639

H +43 676 371 47 59













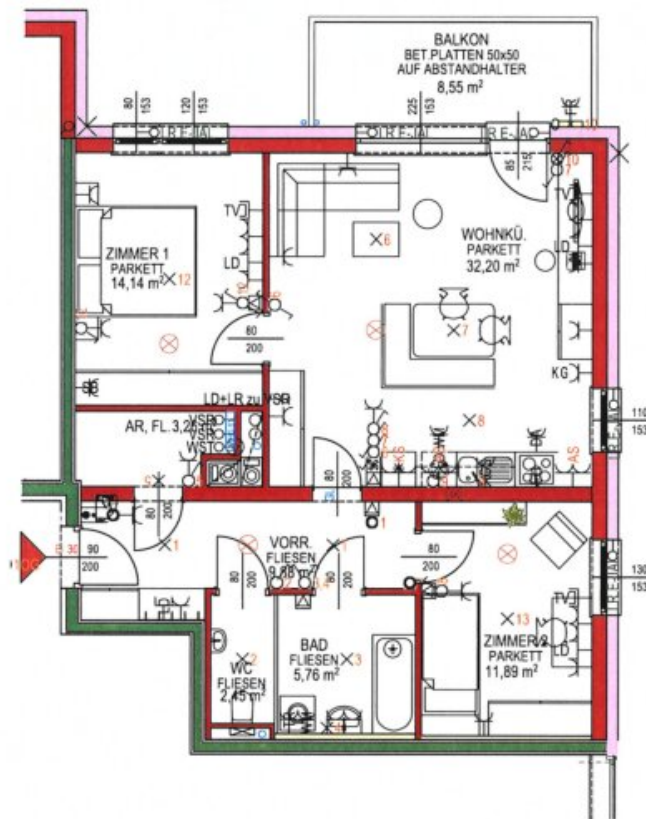


# HEIMAT ÖSTERREICH

gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft m.b.H.  
Josefstraße 3, 3100 St. Pölten www.hoe.at  
pA Davidgasse 48, 1100 Wien office@hoe.at

Wohnhausanlage  
Anton-Fahrner-Gasse 3  
3250 Wieselburg

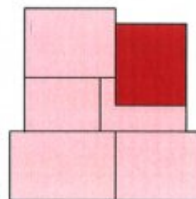
Änderungen infolge Behördenauflagen haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren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



- Schuko Steckdose
- Schuko Steckdose 2-fach
- KS Tief- bzw. Kühlschrank
- GS Geschirrspüler
- DA Dunstabzugshaube
- EH E-Herd
- MW Mikrowelle
- AS Arbeitsschuko
- 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
- Anbauleuchte Außen z.B. Drop 22 von Prisma
- Anbauleuchte Gänge/STH z.B. Drop 28 von Prisma
- Anbauleuchte Terrasse/Balkon z.B. Drop 22 von Prisma
- Optischer Rauchmelder
- E-Verteiler
- Jalousienlaster



Lage der Wohnung



**ARCHITEKT**  
**GOTTFRIED HABELMEYER**  
Innen- und Außenarchitektur  
Büro: JOSEFSTRASSE 3, 3100 ST. PÖLTEN  
TELEFON: 02742 20 100 FAX: 02742 20 101  
E-MAIL: g.habelmeyer@hoerl.com habelmeyer.at

Datum	2018-05-02
Ohne Maßstab	
Status	PROSPEKT
Inhalt	TOP 9 1.STOCK
Wohnnutzfläche	79,58m <sup>2</sup>
Balkon	8,55m <sup>2</sup>
Kellerabtei	13,82m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wieselburg, einer malerischen Stadt in Niederösterreich. Hier erwartet Sie eine moderne und gepflegte Wohnung im 1. OG die Ihnen viel Platz für sich und Ihre Lieben bietet.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre optimale Lage, sondern auch durch ihre großzügige Fläche von ca. 80m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 3 Zimmer. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Ob als großzügiges Familienheim oder als gemütlicher Rückzugsort für Paare – diese Wohnung bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten.

Die geräumige Wohnküche lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet genügend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie.

Besonders toll ist der Balkon. Hier können Sie nach einem langen Arbeitstag frische Luft und Energie tanken oder einfach am Wochenende das Frühstück genießen.

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

Der praktische Abstellraum sorgt für extra Stauraum.

In den Wohnräumen wurden moderne Parkettböden verlegt.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeteilt.

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

Die Wohnanlage ist mit einem Personenaufzug ausgestattet und somit auch für Familien mit Kindern oder ältere Personen perfekt geeignet.

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.

**Kaufpreis:** € 221.619,--

**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 wunderbaren Immobilie in Wieselburg und werden Sie Teil einer lebendigen und freundlichen Gemeinde. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung verzaubern! Wir freuen uns auf Sie.

**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

Krankenhaus <7.500m

### **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