

## **Traumhafte 3 Zimmerwohnung im Zentrum von Pöchlarn (Kaufoption)**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3559**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thörringplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3380 Pöchlarn
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	715,60 €
Kaltmiete (netto)	715,60 €
Kaltmiete	715,60 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Luisa Burkhardt**

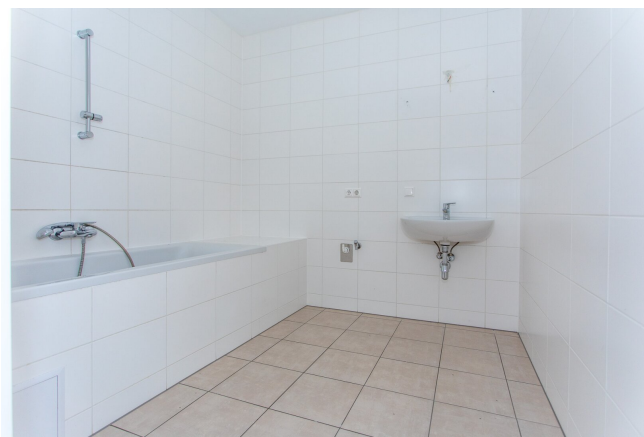
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Davidgasse 48  
1100 Wien

T +43 1 9823601 637  
H 0676 3794347

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











# KOMMUNALZENTRUM PÖCHLARN

HEIMAT  
ÖSTERREICH

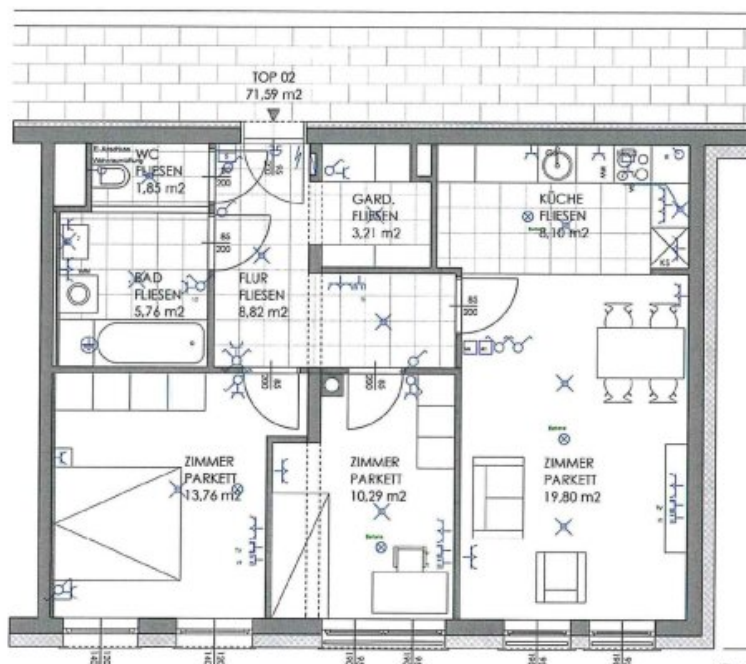
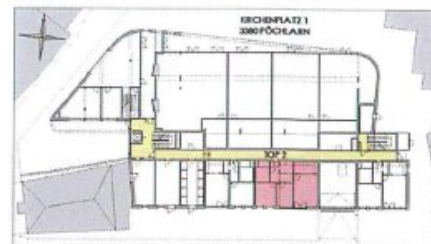
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. | Davidgasse 48 | A-1100 Wien | niederösterreich@hoe.at | www.hoe.at

WOHNUNG TOP 02

LAGE: ERDGESCHOSS

NUTZFLÄCHE 71,59 m<sup>2</sup>

0 1 2 3 4 5 m



**Grundriss mit Möblierungsvorschlag**  
**Möbel nicht enthalten**

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.  
Einrichtung erfolgt lt.  
Ausstattungsbeschreibung.  
Dieser Plan ist zum Anfertigen von  
Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße  
nehmen!

## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem zentral gelegenen und modernen Wohnraum in Pöchlarn, Niederösterreich? Dann ist diese schöne 3-Zimmer-Wohnung genau das Richtige für Sie.

Diese Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und hat eine Fläche von ca. 72 m<sup>2</sup>.

Im geräumigen Wohnzimmer lassen sich Sitzgelegenheiten und Esstisch mühelos unterbringen. Die Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Bad und WC sind getrennt und modern verflieset. Im Badezimmer befindet sich eine Badewanne. Entspannte Stunden sind hier garantiert.

Die Wohnräume sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet.

Im Vorraum findet eine Garderobe genug Platz und bietet somit extra Stauraum.

Ein praktisches Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeteilt.

Die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt für angenehmes Raumklima.

Geheizt wird mittels Fernwärme.

In Pöchlarn findet man eine Top Infrastruktur vor – NMS, Kindergarten, Arzt, Bank, Einkaufsmöglichkeiten alles in unmittelbarer Nähe der Wohnung. Der wunderschöne Schlosspark befindet sich quasi vor der Haustüre und lädt zum Spazieren ein. Es gibt jedoch noch einige weitere tolle Freizeitangebote wie Tennisplätze, Rad- und Wanderwege, beheiztes Freibad und vieles mehr. Langeweile kommt hier bestimmt nie auf!

Gute Anbindung an die A1 und an die Westbahn (Bahnhof befindet sich in der Nähe der Wohnung).

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre neue Wohnung in 3380 Pöchlarn in Niederösterreich. Ein Ort, an dem Sie sich zu Hause fühlen werden, und ein Ort, an dem Sie alles haben, was Sie für ein angenehmes und bequemes Leben benötigen.

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 15.1.2025 beträgt der Heizwärmebedarf 31,6 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,72 Klasse A.



Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 29.200,-- und die monatliche Miete beläuft sich auf € 715,60 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

Krankenhaus <9.750m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <250m

Universität <9.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.250m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap