

## **Traumhafte 2 Zimmer Gartenwohnung in Prinzersdorf**



**Objektnummer: 3658**

**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:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	60,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 36,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,32
Gesamtmiete	515,00 €
Kaltmiete (netto)	515,00 €
Kaltmiete	515,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

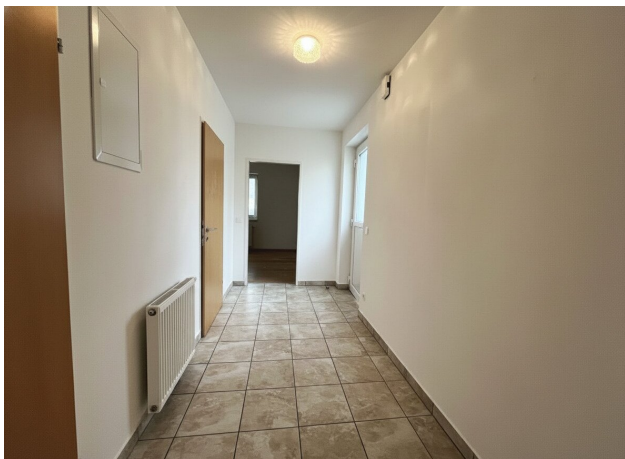
**Tatjana Scherz**

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

T +43 1 9823601 630

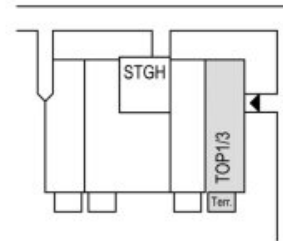
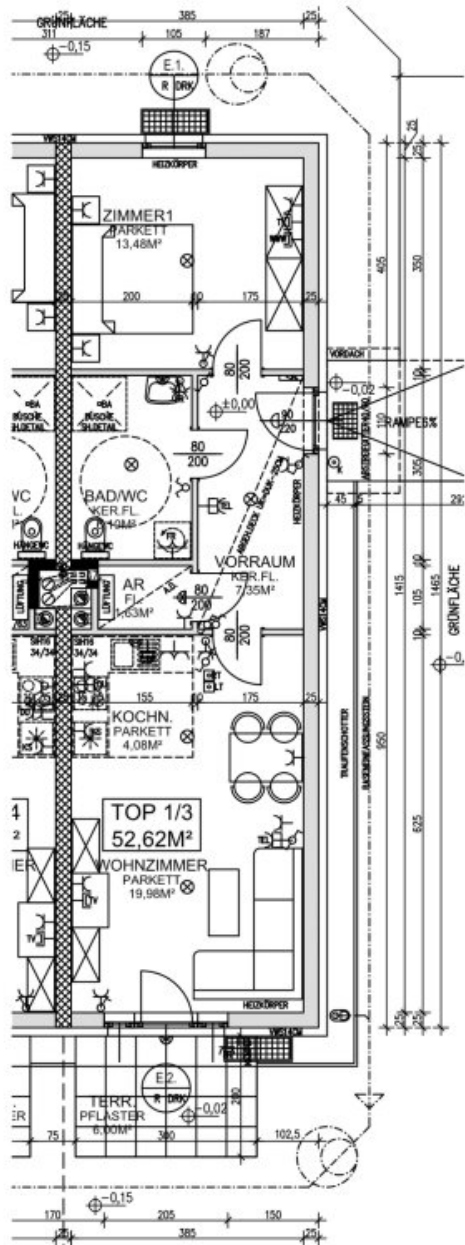
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







# WHA PRINZERSDORF1



TOP 1/3 - 52,62m<sup>2</sup>  
 ERDGESCHOSS  
 M = 1:100

ziviltechniker gesmbh.  
 wallner\_roth\_bachner  
**architekten**  
**wallner & partner**  
 3100 st.pölten josefstrasse 3  
 telefon +43 2742 74190-0  
 telefax +43 2742 74190-30  
 e-mail awp@aon.at



**HEIMAT**  
**ÖSTERREICH**

Gemeinnützige Wohnungs- und  
 Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
 Plainstraße 55, 5020 Salzburg  
 Telefon: 0662 / 437521-0  
 Telefax: 0662 / 437521-39  
 mailto: office@hoe.at

## Objektbeschreibung

In ruhiger und naturnaher Lage von Prinzersdorf erwartet Sie diese gepflegte **Gartenwohnung**, die mit durchdachtem Wohnkomfort und einem eigenen Garten begeistert.

Auf rund **53 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Wohnung zwei gut geschnittene Zimmer und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Die intelligente Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen.

Ein besonderes Highlight ist der **eigene Garten**, der Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung Ihrer persönlichen Wohlfühloase bietet – ob zum Entspannen, Gärtnern oder Genießen sonniger Stunden im Freien.

Der großzügige, offen gestaltete **Wohn- und Küchenbereich** überzeugt durch seine helle und freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den angrenzenden Garten – eine wunderbare Erweiterung des Wohnraums ins Freie.

Das **Schlafzimmer** ist bequem vom Vorraum aus erreichbar. Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktischer **Abstellraum**.

Das modern verflieste **Badezimmer** verfügt über eine bodenebene Dusche, ein Handwaschbecken, einen Waschmaschinenanschluss sowie ein WC und erfüllt damit alle Ansprüche an zeitgemäßen Wohnkomfort.

Hochwertige **Parkettböden** in den Wohnräumen sorgen für eine warme und einladende Atmosphäre.

Für Ihr Fahrzeug steht ein **eigener Autoabstellplatz** zur Verfügung.

Auch die **Lage** lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die reizvolle Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Besonders attraktiv ist die **hervorragende Verkehrsanbindung**: Der Bahnhof Prinzersdorf befindet sich direkt im Ort, die Landeshauptstadt St. Pölten erreichen Sie in nur rund 14 Minuten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Wohnangebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. **Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!**

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

**Bezug:** ab 1.9.2026

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 27.4.2020 beträgt der Heizwärmebedarf 36,03 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,32 Klasse C.

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt € 11.433,09 und die **monatliche Miete** beläuft sich auf € 515,-- 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 <8.500m  
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