!! SOMMERAKTION - 1 Monat mietzinsfrei wohnen !! - traumhafte 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug - KAUFOPTION

Objektnummer: 3776

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3250 Wieselburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,22 m²
Heizwärmebedarf:	A+ 14,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Gesamtmiete	712,46 €
Kaltmiete (netto)	712,46 €
Kaltmiete	712,46 €

Provisionsangabe:

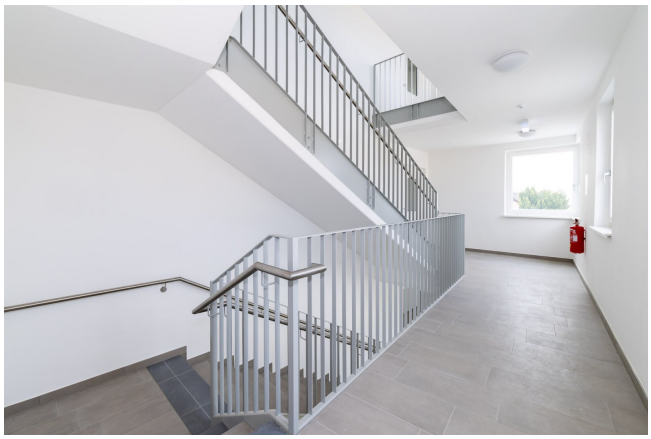
Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Lisa Zimeler

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

T +4319823601641
H 0676 3288533



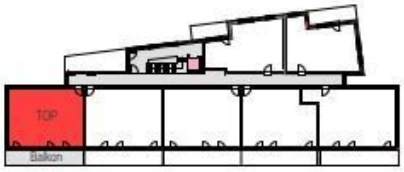
Zentrum

TOP 13 1.OG

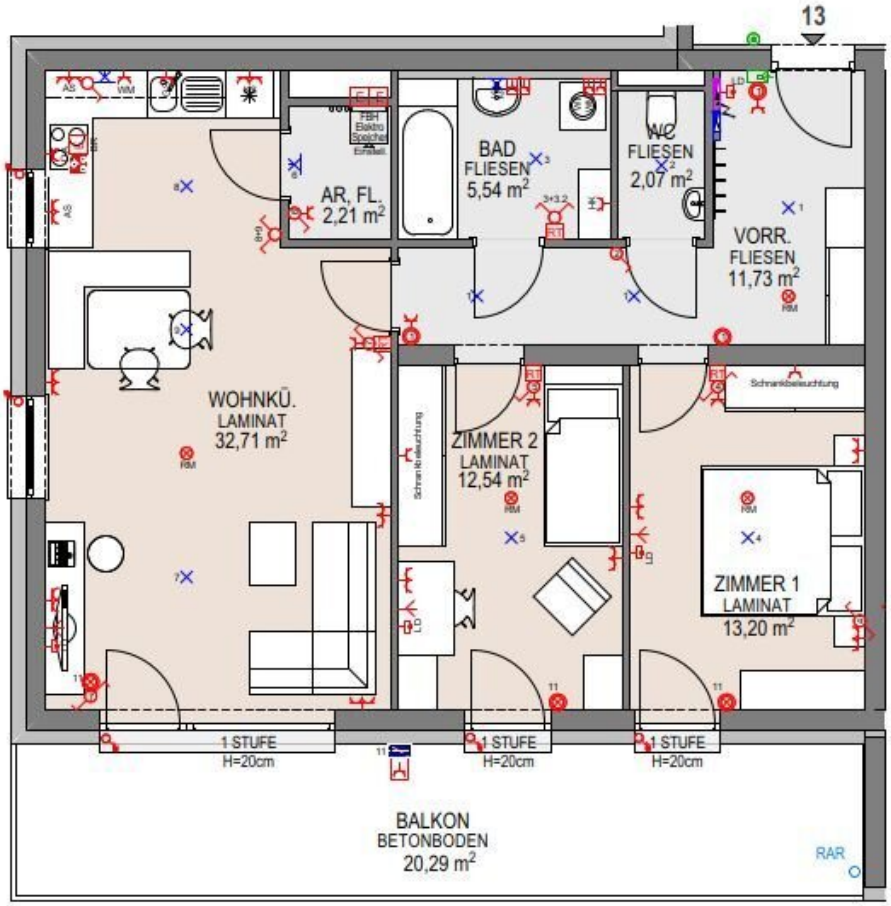
3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20

HEIMAT ÖSTERREICH

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH I 3100 St. Pölten, Dr. Karl Renner-Promenade 8/702 I Postadresse: 1100 Wien, Davidgasse 48



ÜBERSICHT 1.STOCK



LEGENDE

- Deckenauslass
- Wandauslass
- Wandleuchte Anbau Außen
- Leerverrohrung Rollladen außen
- Ausschalter einpolig
- Ausschalter Kontrollicht
- Ausschalter zweipolig
- Wechselschalter
- Serienschalter
- Kreuzschalter
- Taster / Taster Kontrollicht
- Schutzkontaktsteckdose einfach
- Schutzkontaktsteckdose zweifach
- Schutzkontaktsteckdose mit Klappdeckel
- E-Versorgung
- Elektroherd
- Telefonanschlussdose
- TV-Anschlussdose
- LD Leerdose
- AS Arbeitssteckdose
- DA Dunstabzug
- GS Geschirrspüler
- KS Kühlschrank
- BR Backrohr
- MW Mikrowelle
- WM Waschmaschine
- WT Wäschetrockner
- HK Steckdose E-Heizkörper
- RT Raumthermostat
- Innensprechstelle
- Klingeltaster
- Elektro - Verteiler
- Elektro - Verteiler
- RM Rauchmelder
- Plattenbelag Fliesen
- Laminat

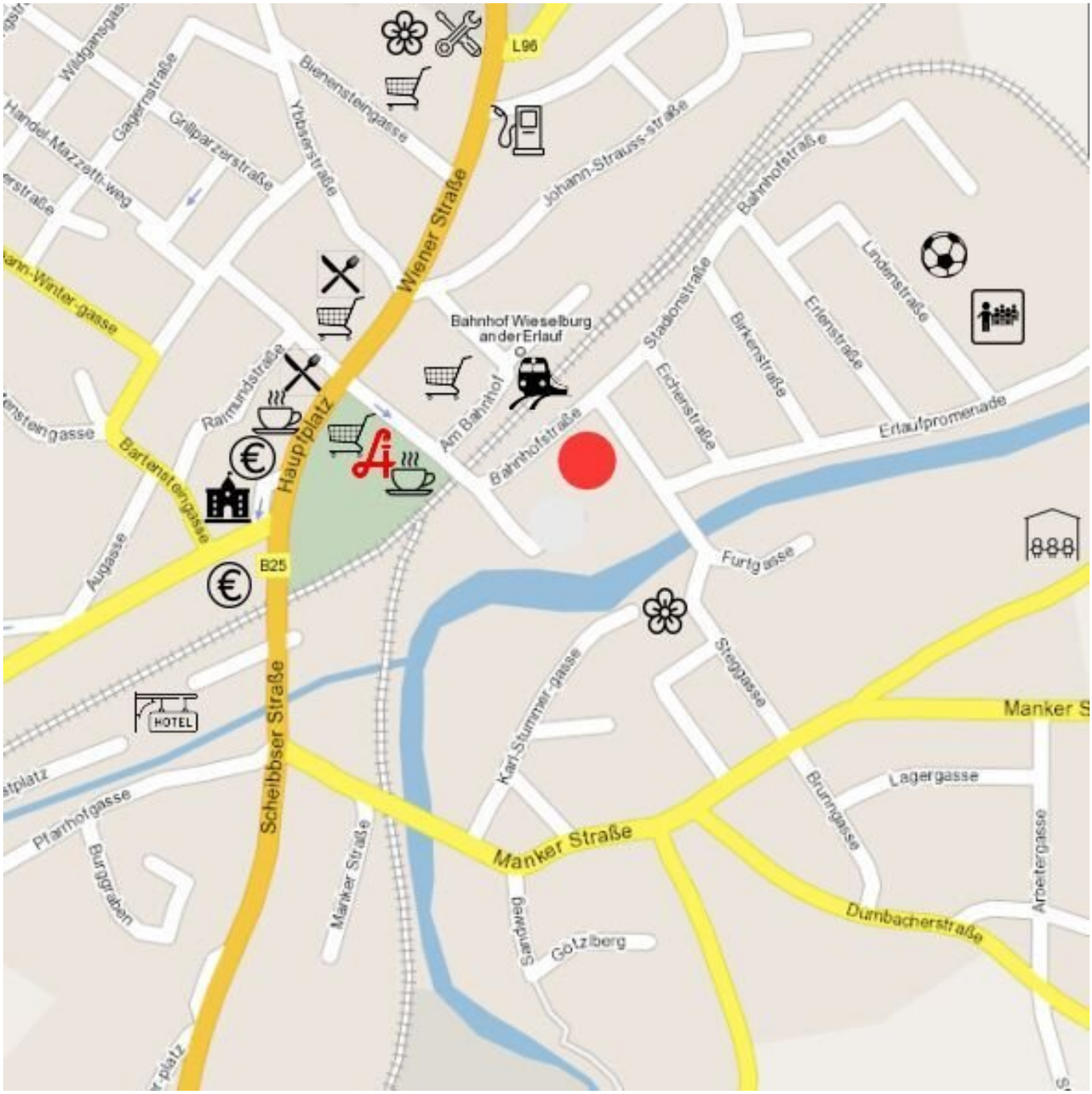
0 1 2 3 4 5m

TOP 13	
Wohnräume	80,00 m²
Balkon	20,29 m²
Keller (PK)	7,22 m²
PKW-Stellpl.Nr.	13

Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktive 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. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen !

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH
Postadresse: Davidgasse 48 • 1100 Wien
Ihre Ansprechpartnerin: Frau Lisa Zimeler
Tel.: 01 9823601-641 lisa.zimeler@hoe.at
www.heimat-oesterreich.at



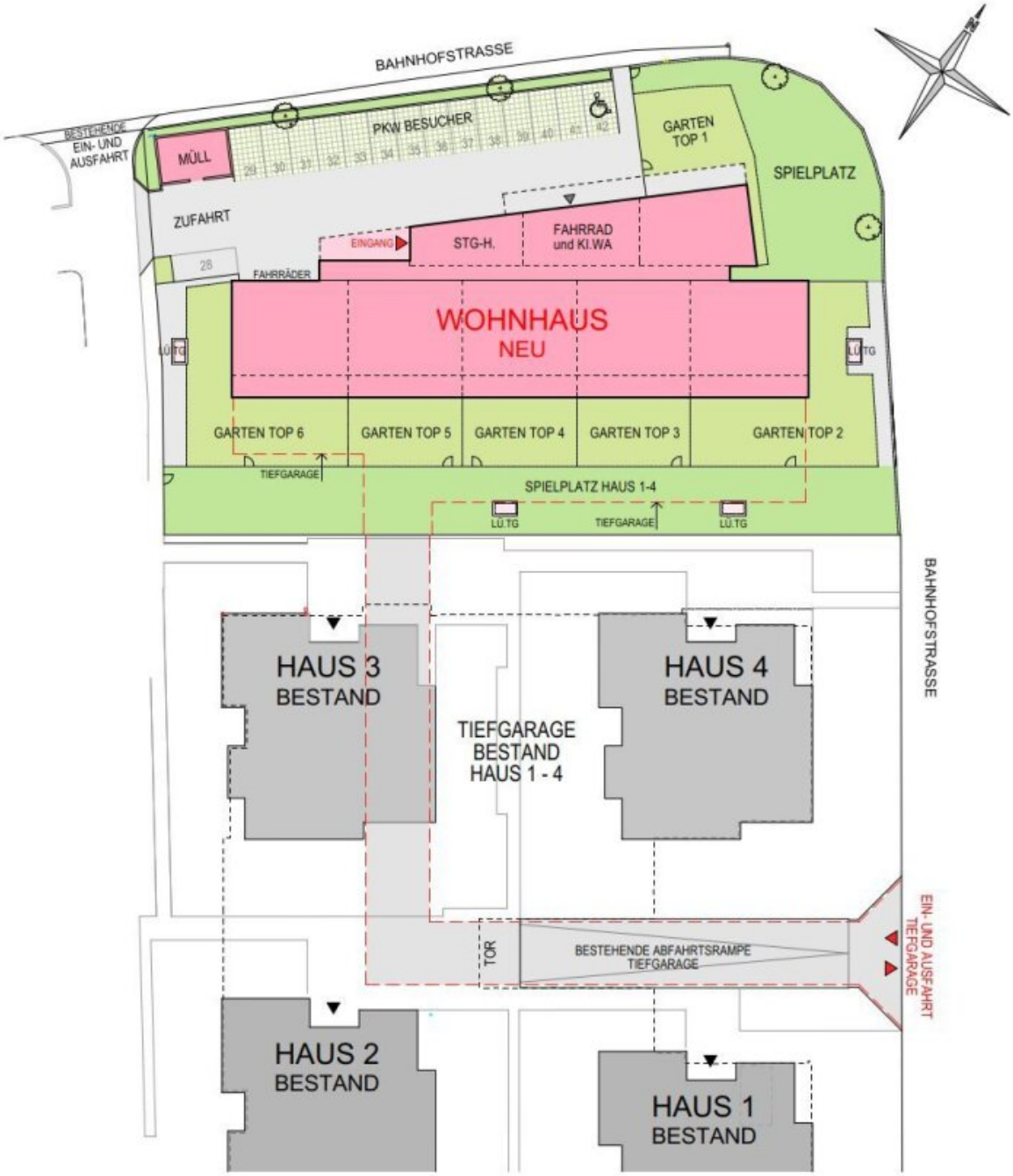
L96
Bienensteingasse
Wildgansgasse
Gagernstraße
Grillparzerstraße
Handel-Mazzetti-weg
Ybbserstraße
Johann-Strauss-straße
Bahnhofstraße
Wiener Straße
Bahnhof Wieselburg an der Erlauf
Stadionstraße
Birkenstraße
Erlenstraße
Lindenstraße
Eichenstraße
Erlaufpromenade
Raimundstraße
Am Bahnhof
Bahnhofstraße
Hauptplatz
Bartensteingasse
Augasse
B25
Furtgasse
Steggasse
Karl-Stummer-gasse
Manker S
HOTEL
Scheibbser Straße
Pfarrhofgasse
Burggraben
Manker Straße
Manker Straße
Lagergasse
Brunngasse
Arbeitergasse
Dumbacherstraße
Sandweg
Götzlberg

LAGEPLAN

3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20

HEIMAT ÖSTERREICH

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH | 3100 St. Pölten, Dr. Karl Renner-Promenade 8/702 | Postadresse: 1100 Wien, Davidgasse 48



KELLER und TIEFGARAGE NEBENRÄUME EG

3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20

HEIMAT ÖSTERREICH

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH I 3100 St. Pölten, Dr. Karl Renner-Promenade 8/702 I Postadresse: 1100 Wien, Davidgasse 48

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH
Postadresse: Davidgasse 48 • 1100 Wien
Ihre Ansprechpartnerin: Frau Lisa Zimeler
Tel.: 01 9823601-641 lisa.zimeler@hoe.at
www.heimat-oesterreich.at

Objektbeschreibung

In der Stadtgemeinde Wieselburg, **Bahnhofstraße 20**, befinden sich unsere **27 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption** in den Größen von ca. **58m² bis ca. 84m²** (2-4 Zimmer).

Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche wie Garten und/oder Terrasse bzw. Balkon. Zudem ist jeder Einheit ein Tiefgaragenplatz zugewiesen.

Der **Bahnhof** ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, ebenso das **Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur**.

Hier die Details im Überblick:

- 27 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
- 2-4 Zimmer - Wohnflächen von ca. 58m² - 84m²
- Jede Wohnung mit Garten, Terrasse oder Balkon
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Zentrale Lage: nahe Bahnhof & Stadtzentrum
- Energieeffiziente Wärmepumpe & Photovoltaikanlage am Dach
- Free Cooling-Kühlsystem für angenehmes Raumklima
- HWB Wert ca. 14,4 kWh/m²a, fGee ca. 0,53
- Sofort beziehbar

Willkommen in Wieselburg!

Diese atemberaubende Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen brauchen. Mit einer Wohnfläche von 80m² ist diese Wohnung optimal für Paare oder kleine Familien geeignet. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer – die Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung gliedert sich in ein geräumiges Wohnzimmer mit Kochnische, 2 weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Vorraum und einen Abstellraum.

Der Abstellraum befindet sich gleich beim Küchenbereich und kann somit auch optimal als Speis genutzt werden.

Besonders großartig bei dieser Wohnung ist auf jeden Fall der große Balkon, welcher vom Wohnzimmer und den beiden Zimmern betreten werden kann. Hier können Sie entspannt Ihren Tag ausklingen lassen, am Wochenende das Sonntagsfrühstück mit der Familie oder ein Abendessen mit Freunden genießen.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, welche für wohlig warme Füße im Winter sorgt.

Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer energiesparenden Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage am Dach.

Ein besonderes Zuckerl ist das **Kühlsystem free cooling**, somit gehören überhitzte Wohnungen im Sommer der Vergangenheit an!

Die kontrollierte Wohnraumbelüftung sorgt für angenehmes Raumklima.

Mit dem Personenaufzug gelangen Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung.

Für die Fahrräder und Kinderwägen ist mit einen Abstellraum im Erdgeschoss gesorgt. Weitere Fahrradabstellplätze gibt es auch im Freien, im Bereich des Hauszuganges.

Ein Kinderspielplatz ist in der Anlage ebenfalls vorhanden.

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum im Keller und ein Tiefgaragenabstellplatz (bereits in der Miete inkludiert) zugeteilt. Weiters befindet sich ein Trockenraum im Keller.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die Wert auf eine gute Verkehrsanbindung legen, Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte.

Nahe der Wohnhausanlage finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab sofort

Kaufoption: ja

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 11.7.2022 beträgt der Heizwärmebedarf ca. 14,4 kWh/m²a Klasse A+ und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,53 Klasse A++.

Die monatliche Miete beläuft sich auf € 712,46 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 26.813,78.

Die monatlichen Kosten für Kaltwasser und Heizung betragen € 181,60.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die ein modernes und komfortables Zuhause in einer ruhigen und doch gut angebundenen Gegend suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses wunderschöne Zuhause persönlich zu zeigen!

Infos zu weiteren Wohnungen gibt es bei:

Frau Lisa Zimeler

Tel.: 01/9823601 DW 641

E-Mail: lisa.zimeler@hoe.at

Social Media: facebook - instagram - youtube - linkedin

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m

Apotheke <250m
Klinik <8.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.250m
Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap