

## **Herrliche 3 Zimmer Mietwohnung in Neustadt an der Donau**



**Objektnummer: 3822**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Jakobstraße                      |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3323 Neustadtl an der Donau      |
| Baujahr:                      | 2010                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 70,72 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 6,11 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 40,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,62                           |
| Gesamtmiete                   | 742,22 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 742,22 €                         |
| Kaltmiete                     | 742,22 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |
| Provisionsfrei                |                                  |

## Ihr Ansprechpartner

**Martina Zoldos**

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

T +43 1 9823601 637  
H +43 676 40 67 553











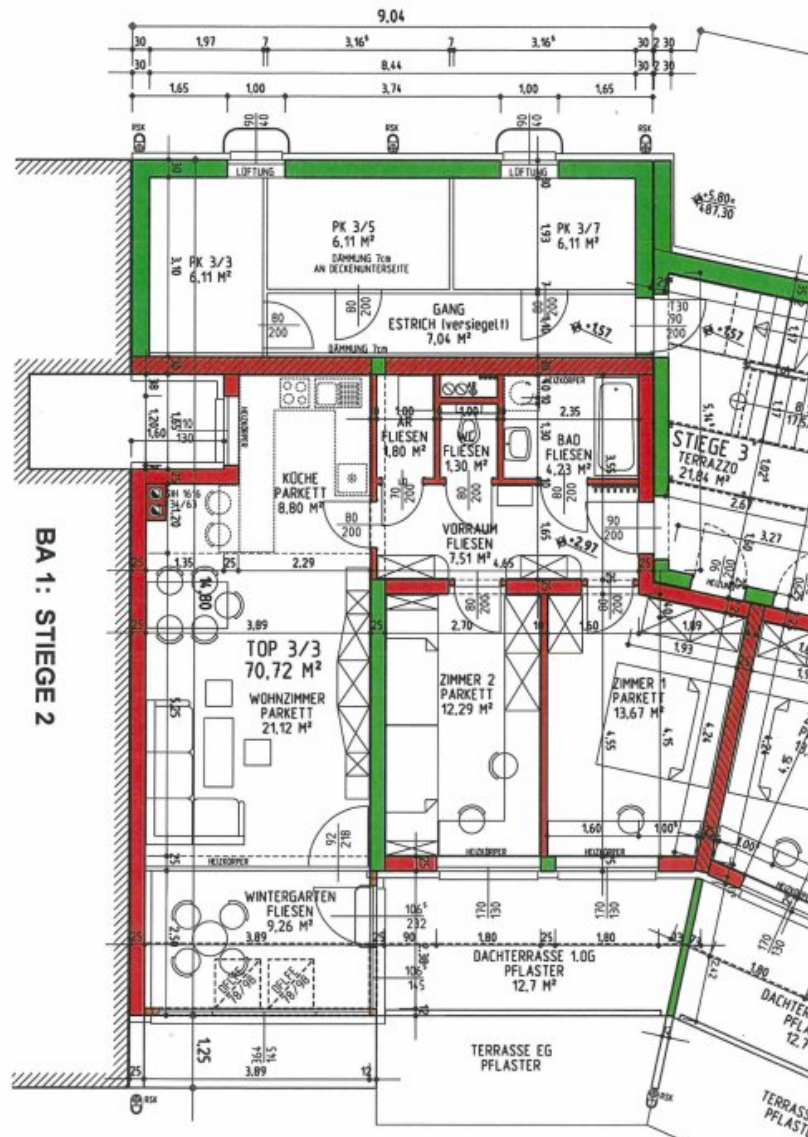
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Herzgasse 44 · A-1100 Wien · Tel: 01 / 982 36 01 · www.hoe.at

# HEIMAT ÖSTERREICH

TERRASSENSIEDLUNG

NEUSTADTL / DONAU

BAUABSCHNITT 2 - STIEGE 3



Änderungen infolge Behörden-  
anfragen, haustechnischer  
und konstruktiver Maßnahmen  
vorbehalten. Statische und bau-  
physikalische Details sind nicht  
Planinhalt. Die Wohnungs- und  
Raumgrößen sind ca-Angaben und  
können sich aufgrund der  
Detailplanung ändern. Einrichtung  
erfolgt lt. Ausstattungsbeschrei-  
bung. Heizkörpersymbole sind  
nicht maßgenau und definieren  
nur die voraussichtliche Lage.  
Dieser Plan ist zum Anfertigen  
von Einbaumäßen nicht ge-  
eignet. Naturmaße nehmen!



LEGENDE:

ZIEGELWAND

STAHLBETON

WOHNUNGSTRENNWAND

MASSSTAB

DATUM

M 1:100

15. 01. 2009

STATUS

PROSPEKT

PLANINHALT

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

TOP 3/3



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Neustadtl an der Donau! Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen nicht nur eine exzellente Lage, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnambiente.

Auf einer großzügigen Fläche von 70,72m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt 3 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Egal ob Sie ein gemütliches Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer oder ein Schlafzimmer benötigen, hier finden Sie alles, was Sie brauchen. Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und strahlt eine angenehme Atmosphäre aus.

Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, welcher direkt an das Wohnzimmer grenzt. Vom Wintergarten gelangt man übrigens direkt auf die schöne Freifläche, welche sich in Loggia und Terrasse gliedert. Hier lässt es sich garantiert herrlich entspannen!

Die beiden Schlafzimmer bieten einen Blick auf die eigenen Terrasse.

Das modern verflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Des Weiteren befinden sich ein Handwaschbecken und ein Waschmaschinenanschluss im Badezimmer. Das WC ist separat angelegt.

Der praktische Abstellraum sorgt für extra Stauraum.

In den Wohnräumen befinden sich hochwertige Parkettböden.

Ein Kellerabteil und ein Carport-Stellplatz (in der Miete inkludiert) runden das Wohnungsangebot perfekt ab

Auch die Lage wird Sie begeistern! Die Wohnung liegt zentral in Neustadtl – Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Bank, Schule, Kindergarten u.v.m befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Tolle Freizeitaktivitäten wie der frei zugängliche Badeteich, der 11 km lange Reitweg oder die traumhaften Rad- und Wanderwegen, sorgen dafür, dass niemals Langeweile aufkommt.

Das schöne Amstetten erreicht man in nur 12 Autominuten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung in Neustadtl an der Donau. Wir freuen uns auf Sie!

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 22.03.2022 beträgt der Heizwärmebedarf 40,4 kWh/m²a Klasse C und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,62 Klasse C.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 17.620,-- und die monatliche Miete beläuft sich auf € 742,22 inkl. BK und Ust.

Die monatlichen Heizkosten betragen derzeit € 30,38 brutto.

**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 <4.000m

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <7.750m

Klinik <7.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.250m

Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap