

**Herrliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Wieselburg -  
PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 3873**

**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:	78,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	13,63 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,51
Kaufpreis:	218.472,00 €
Betriebskosten:	189,60 €
USt.:	25,29 €
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





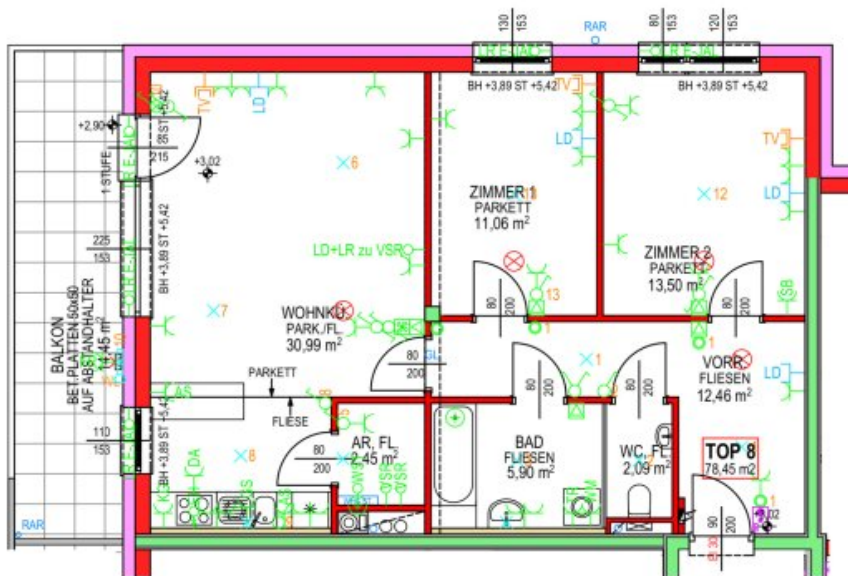












## Wohnhausanlage Anton-Fahrner-Gasse 3 3250 Wieselburg

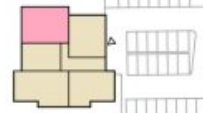
**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft m.b.H.  
www.hoe.at office@hoe.at

**TOP 8**  
Wohnnutzfläche 78,45m<sup>2</sup>  
Balkon 14,45m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 13,63m<sup>2</sup>

**1. STOCK**

Lage der Wohnung



Datum	2019-03-19
Maßstab	1:100
Status	BESTAND
 <b>ARCHITEKT GOTTFRIED HASELMEYER</b> <small>Staatlich befugter und beweideter Ziviltechniker SCHREINERGAßSE 7, 3190 ST. PÖLTEN Tel. 03342 135 10 20, Fax 03342 135 10 30 - 4 office@haselmeyer.at, www.haselmeyer.at</small>	



Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben (Rohbaumaße). Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen! Der dargestellte Möblierungs-Vorschlag ist nicht Bestandteil der Ausstattung.

## Objektbeschreibung

In ruhiger, gut angebundener Lage in Wieselburg, steht diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet mit ca. **78 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und einem **ca. 14 m<sup>2</sup> großen Balkon** ein ideales Zuhause für Paare oder Familien.

Die Wohnung überzeugt mit einer gut durchdachten Raumaufteilung. Vom Vorraum aus gelangt man in die helle **Wohnküche**, die direkt auf den Balkon führt – ideal zum Entspannen an warmen Tagen. Zwei Schlafzimmer, ein **modernes Bad**, ein separates WC sowie ein praktischer **Abstellraum** ergänzen das Raumangebot. In den Sanitärräumen sind Fliesen verlegt, in den übrigen Räumen sorgt hochwertiger Parkett für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter Fliesen und Parkett, die nicht nur ästhetisch ansprechend sind, sondern auch pflegeleicht und langlebig.

Ein großes Kellerabteil mit ca. **14 m<sup>2</sup>** bietet zusätzlichen Stauraum.

Auch für Ihre PKWs ist mit **2 Autoabstellplätzen** gesorgt (Kaufpreis je Stellplatz € **10.000,-**).

**Kaufpreis: € 218.472,00**

**Bezug ab: sofort**

### **Lage & Umgebung:**

Wieselburg im Bezirk Scheibbs ist eine beliebte Wohngegend mit hoher Lebensqualität. Die Stadt bietet nicht nur eine gute Infrastruktur, sondern auch ein vielfältiges **Bildungsangebot** – von der Volks- und Mittelschule bis zum Gymnasium und zur Fachhochschule. All diese Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

In Ihrer Freizeit profitieren Sie von zahlreichen Möglichkeiten: Ob Radfahren, Wandern oder ein Besuch im beliebten Erlebnisfreibad – hier ist für jeden etwas dabei. Auch kulturell hat Wieselburg einiges zu bieten.

### **Energiekennzahlen laut Energieausweis (1.4.2019):**

- Heizwärmebedarf: 29,4 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor: 0,51 (Klasse A++)

*Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung und vereinbaren Sie einen*

*Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!*

**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