

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



**Objektnummer: 3910**

**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                         |
| Gesamtmiete                   | 902,65 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 902,65 €                         |
| Kaltmiete                     | 902,65 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## 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





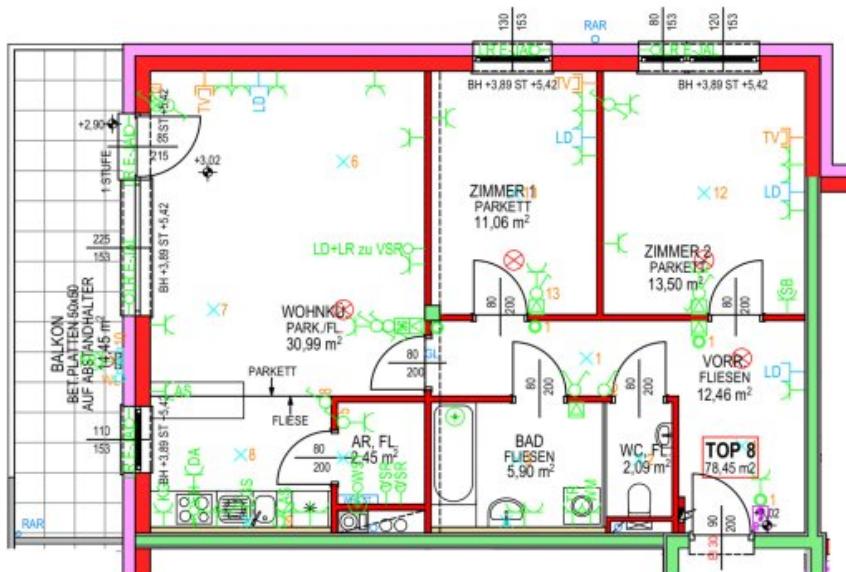












## Wohnhausanlage Anton-Fahrner-Gasse 3 3250 Wieselburg

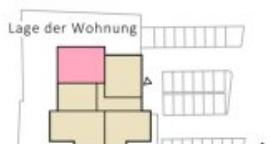
**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

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

**TOP 8**  
Wohnnutzfläche  
Balkon  
Kellerabteil

**1. STOCK**  
78,45m<sup>2</sup>  
14,45m<sup>2</sup>  
13,63m<sup>2</sup>

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.



|         |            |
|---------|------------|
| Datum   | 2019-03-19 |
| Maßstab | 1:100      |
| Status  | BESTAND    |

**GOTTFRIED HASELMEYER**  
ARCHITEKT  
Gesellschaft für Architektur und Design  
SCHREINERWERKSTATT  
SCHREINERWERKSTATT  
Tel. 0 2742 / 26 10 35, Fax 0 2742 / 26 10 35 - 4  
office@haselmeyer.at, www.haselmeyer.at

# Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohnhauses in ruhiger und gut angebundener Lage in Wieselburg. Mit einer **Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup>** sowie einem rund **14 m<sup>2</sup> großen Balkon** bietet sie 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.

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 Ihren PKW ist mit **einem Stellplatz** gesorgt.

## 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.

**Bezug ab:** sofort

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

**Energiekennzahlen laut Energieausweis (1.4.2019):**

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

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt € 27.050,48 und die **monatliche Miete** beläuft sich auf € 902,65 inkl. BK und Ust.

*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>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <8.250m

#### **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