

## Traumhafte 3 Zimmerwohnung im Grünen



Balkon\_1

Objektnummer: 3782

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

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3241 Kirnberg an der Mank
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 44,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,20
<b>Gesamtmiete</b>	715,48 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	715,48 €
<b>Kaltmiete</b>	715,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
provisionsfrei	

## 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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

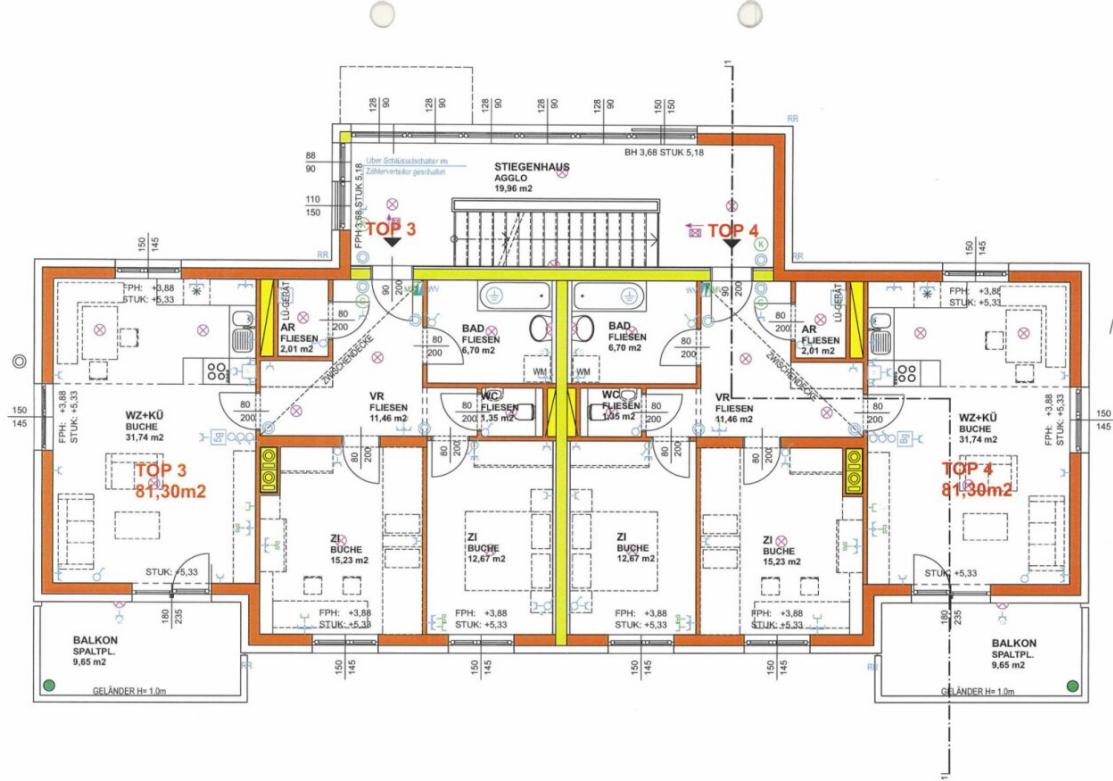












HEIMAT  
ÖSTERREICH

## 1. OBERGESCHOSS M 1:100



ARCHITEKT Mag.arch. Gottfried Haselmeyer

A-3100 St. Pölten, Schreinergasse 7  
email: office@haselmeyer.at

Tel.: 02742-351835, Fax DW 4  
homepage: [www.haselmeyer.at](http://www.haselmeyer.at)

# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Kirnberg an der Mank!

Diese charmante Wohnung im **1. Obergeschoss** überzeugt durch modernes Wohngefühl, durchdachte Raumaufteilung und eine **Wohnfläche von über 80 m<sup>2</sup>** – ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Der zentrale Mittelpunkt der Wohnung ist die helle Wohnküche, die genügend Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden bietet. Zwei geräumige Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Die Wohnräume sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet und sorgen für ein warmes, einladendes Ambiente. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien genießen und die Sonne in vollen Zügen auskosten können. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist separat angelegt – praktisch und komfortabel zugleich. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein eigener Abstellraum in der Wohnung sowie ein Kellerabteil zur Verfügung.

Ein zugeordneter **Autoabstellplatz** ist bereits **in der Miete inkludiert**. Die **kontrollierte Wohnraumlüftung** sorgt für ein angenehmes und gesundes Raumklima, während die umweltfreundliche **Pelletszentralheizung** für wohlige Wärme sorgt.

Die wunderschöne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und zum Abschalten in der Natur ein. Alles, was Sie im Alltag benötigen, befindet sich in unmittelbarer Nähe: Nahversorger, Arzt, Schule, Kindergarten sowie eine Bushaltestelle sind bequem zu Fuß erreichbar.

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 28.3.2022 beträgt der Heizwärmebedarf 44,7 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse A und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,20 Klasse C.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag** beträgt **€ 17.265,-** und die **monatliche Miete** beläuft sich

auf € 715,48 inkl. BK und Ust

*Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Kirnberg an der Mank!*

**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 <2.000m

Apotheke <8.500m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Post <3.000m

Geldautomat <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap