

## **Moderne 3 Zimmerwohnung mit Balkon in Pöchlarn**



Wohnzimmer\_Musterwohnung

**Objektnummer: 3966**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rechenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3380 Pöchlarn
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,33 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Gesamtmiete	772,12 €
Kaltmiete (netto)	772,12 €
Kaltmiete	772,12 €
Provisionsangabe:	

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

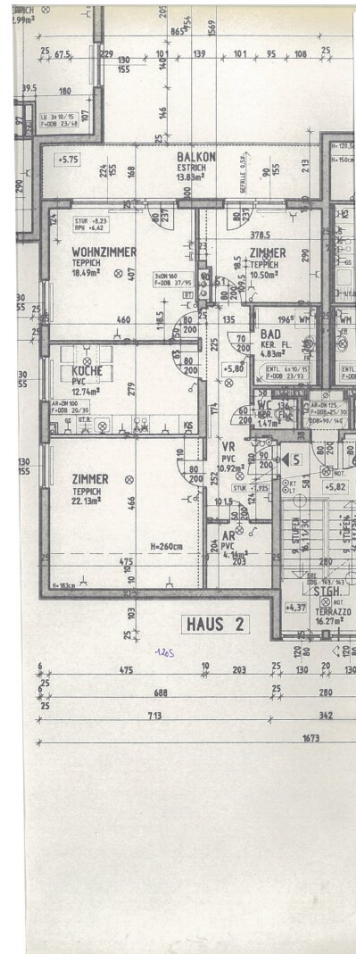








0.50 M2





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne 3 Zimmerwohnung befindet sich in der idyllischen Nibelungenstadt Pöchlarn. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85m<sup>2</sup> und einen ca. 14m<sup>2</sup> großen Balkon.

Vom geräumigen Wohnzimmer gelangt man direkt auf den schönen Balkon – einfach die Seele baumeln lassen und genießen. Von einem Schlafzimmer, welches sich gleich neben dem Wohnzimmer befindet, blickt man auf den Balkon. Die Küche ist separat angelegt und bietet genug Platz für einen Essbereich. Das Fenster in der Küche sorgt für angenehmes Tageslicht. Gleich neben der Küche befindet sich das zweite Schlafzimmer.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – hier lässt es sich herrlich entspannen.

Für extra Stauraum sorgt der praktische Abstellraum. Ein Kellerabteil und ein Autoabstellplatz im Freien runden das Wohnungsangebot perfekt ab.

Geheizt wird mittels Fernwärme.

Unsere schöne Wohnung liegt zentral in Pöchlarn - Supermarkt, Schule, Kindergarten, Arzt, Bank, quasi alles in Fußnähe. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind rasch zu Fuß erreichbar. Die Westbahn sorgt ebenfalls für eine gute öffentliche Anbindung. Eine perfekte Verkehrsanbindung mit dem PKW gibt es Dank der A1.

Die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote können sich sehen lassen – herrliche Rad- und Wanderwege, Fischereimöglichkeiten, Tennisplätze, beheiztes Freibad und vieles mehr lassen bestimmt niemals Langeweile aufkommen.

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 22.07.2020 beträgt der Heizwärmebedarf 92,33 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse C und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,87 Klasse D.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 18.583,99 und die monatliche Miete beläuft sich auf € 772,12 inkl. BK und Ust.

Die monatlichen Kosten für Warmwasser und Heizung betragen derzeit € 240,11.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser wunderbaren Wohnung in Pöchlarn. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**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 <500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap