

**Wieselburg - zentral gelegene 2 Zimmerwohnung inkl.  
Loggia und Balkon - PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 4032**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3250 Wieselburg
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,33 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	146.746,00 €
Betriebskosten:	90,27 €
USt.:	11,42 €

## Ihr Ansprechpartner

### Christian Vollmann

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

T +43 1 9823601 642  
H 0676/5045005

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



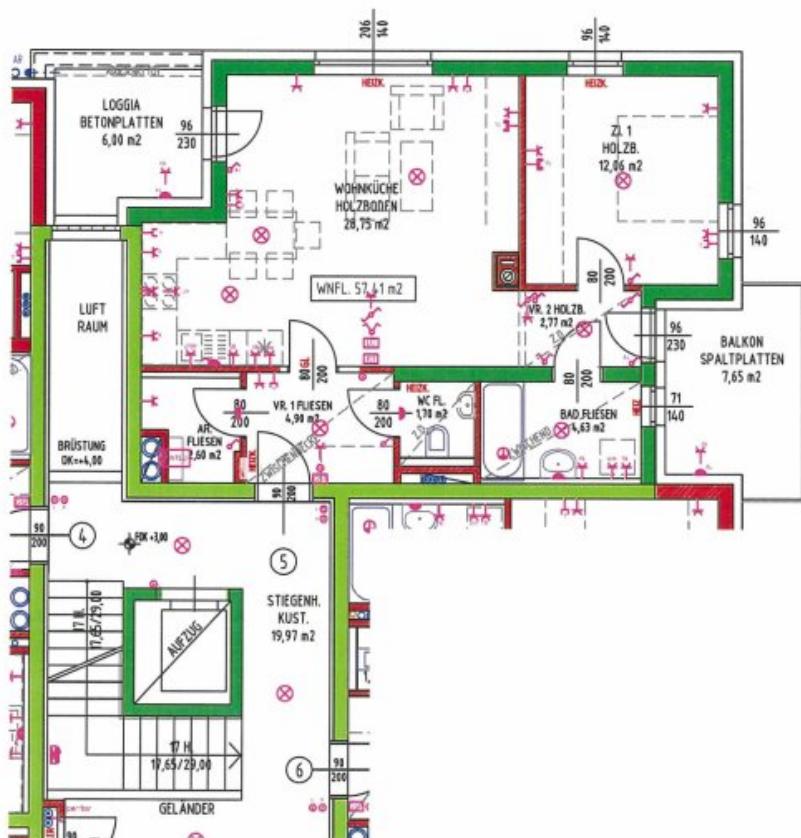




# WHA WIESELBURG

## HAUS 4 - TOP 5

1. STOCK



M = 1:100

WOHNNUTZFLÄCHE	57,41 m <sup>2</sup>
BALKON	7,65 und 6,00 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	5,33 m <sup>2</sup>
AUTOABSTELLPLATZ	1 PKW

# Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten Stadt Wieselburg! Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im ersten OG bietet Ihnen ca. 57m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist somit ideal für Paare oder Singles geeignet.

Die großzügige Raumauflistung und die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, die sofort zum Wohlfühlen einlädt.

Ein Pluspunkt dieser Wohnung ist garantiert die Freifläche. Die Wohnung bietet einen ca. 8m<sup>2</sup> großen Balkon, sowie eine Loggia mit ca. 6m<sup>2</sup>.

Von der geräumigen Wohnküche gelangt man auf die herrliche Loggia. Der Balkon befindet sich beim Schlafzimmer und ist über einen kleinen Vorraum, welcher an die Wohnküche anschließt begehbar. Hier lässt es sich garantiert herrlich entspannen oder gesellige Stunden mit Freunden verbringen.

Das modern verflieste Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Im Badezimmer befindet sich ein Fenster, welches direkt auf den eigenen Balkon blickt. Das WC ist separat angelegt und ebenfalls modern verfliest.

Der Abstellraum bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände und sorgt für Ordnung in Ihrem neuen Zuhause.

In den Wohnräumen wurden moderne Parkettböden verlegt.

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeteilt.

Auch für den PKW ist mit einem Tiefgaragenstellplatz gesorgt (Kaufpreis € 15.000,-).

Wieselburg (Bezirk Scheibbs) ist dank der hohen Lebens- und Wohnqualität eine aufstrebende Zuzugsgemeinde. Wieselburg ist auch eine Schul- und Bildungs metropole. Neben der Volks-Haupt –Sonder- und Musikschule, sowie dem Gymnasium gibt es auch noch eine Fachhochschule. All diese Bildungseinrichtungen befinden sich unweit von der Wohnung entfernt.

Weiters besticht Wieselburg aufgrund der zahlreichen Freizeitaktivitäten. Auch das Kulturangebot kann sich sehen lassen. Wer gerne im Freien ist kann die interessanten Radrouten und die schönen Wanderwege nutzen. Ein absolutes Highlight ist jedoch das Erlebnisfreibad, auch diese befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung.

**Kaufpreis Wohnung:** € 146.746,--

**Kaufpreis Stellplatz:** € 15.000,--

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 30.3.2023 beträgt der Heizwärmebedarf 32,8 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,81 Klasse D.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Zuhause, das Ihnen Lebensqualität und Komfort bietet. Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Leben in Wieselburg!

**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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

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