

**AKTION: 1 Monat mietfrei wohnen - ein Zuhause zum  
Wachsen - ideal für junge Familien**



**Objektnummer: 4444**

**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:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A+ 14,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Gesamtmiete	712,46 €
Kaltmiete (netto)	712,46 €
Kaltmiete	712,46 €
Provisionsangabe:	
Provisionsfrei	

## Ihr Ansprechpartner

### Lisa Zimeler

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

T +4319823601641  
H 0676 3288533















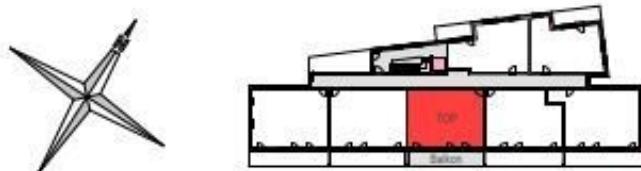


## TOP 11 1.0G

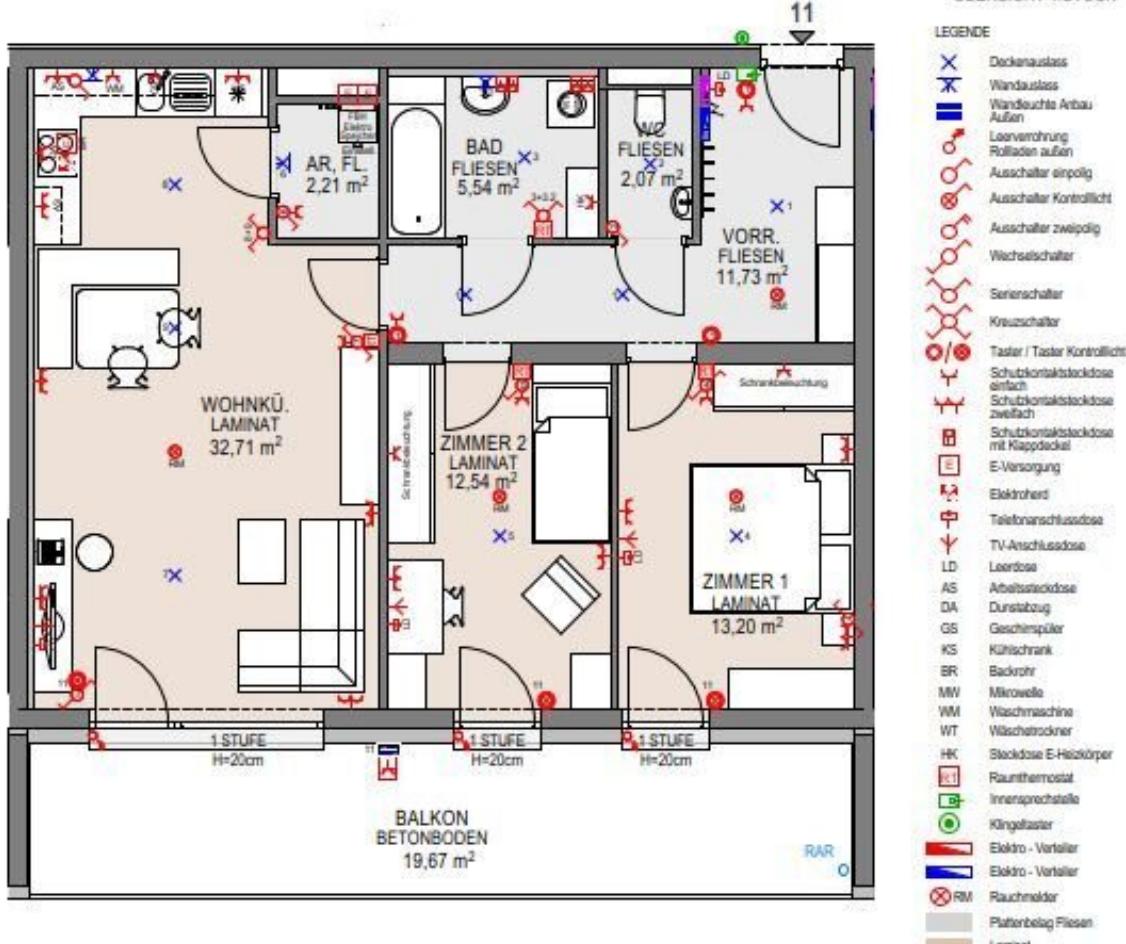
3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20

**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH | 3100 St. Pölten, Dr. Karl Renner-Promenade 8/702 | Postadressen: 1100 Wien, Davidgasse 48



ÜBERSICHT 1. STOCK



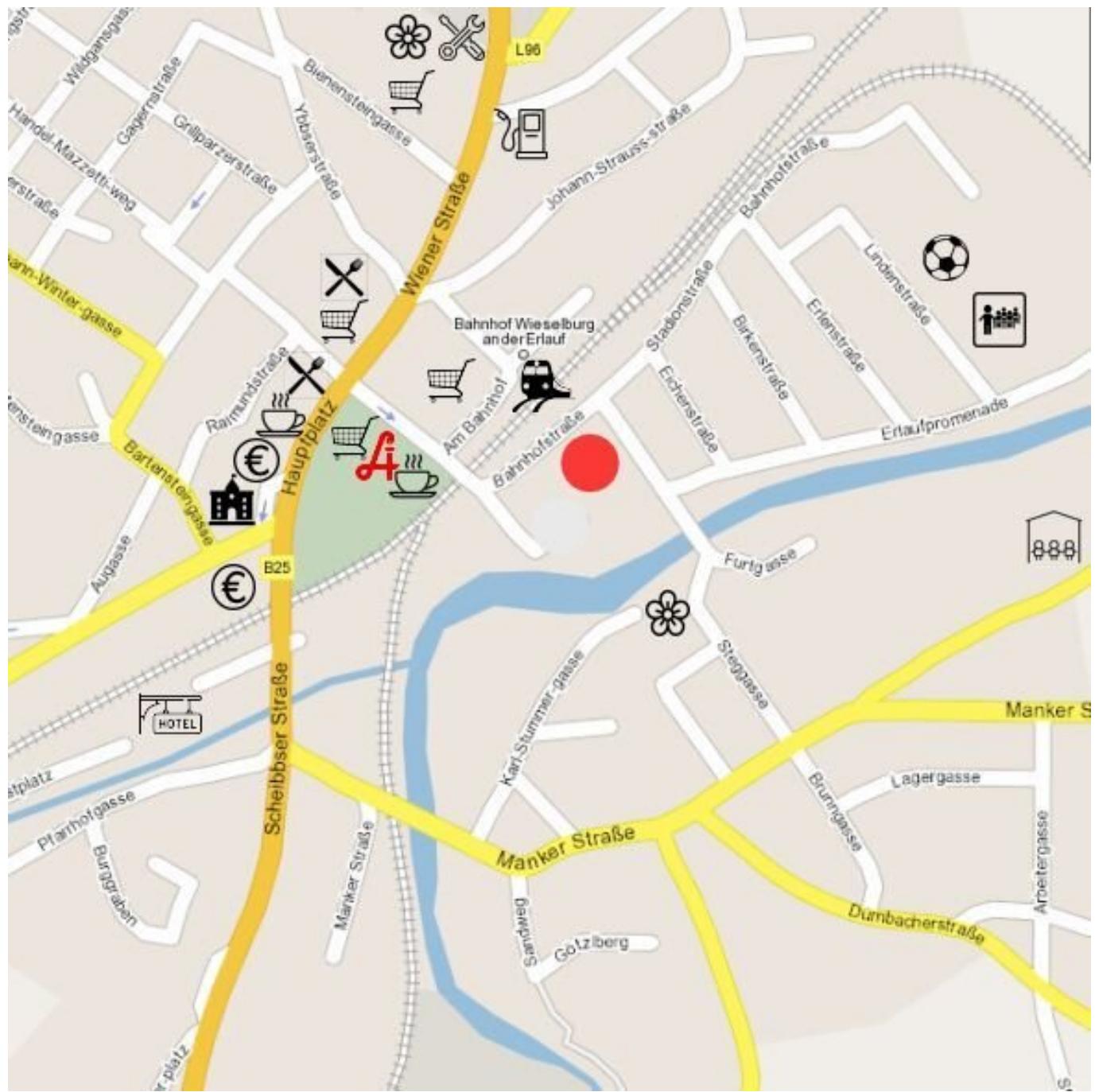
0 1 2 3 4 5m

Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen!

### TOP 11

Wohnräume	80,00 m <sup>2</sup>
Balkon	19,67 m <sup>2</sup>
Keller (PK)	7,22 m <sup>2</sup>
PKW-Stellpl.Nr.	11

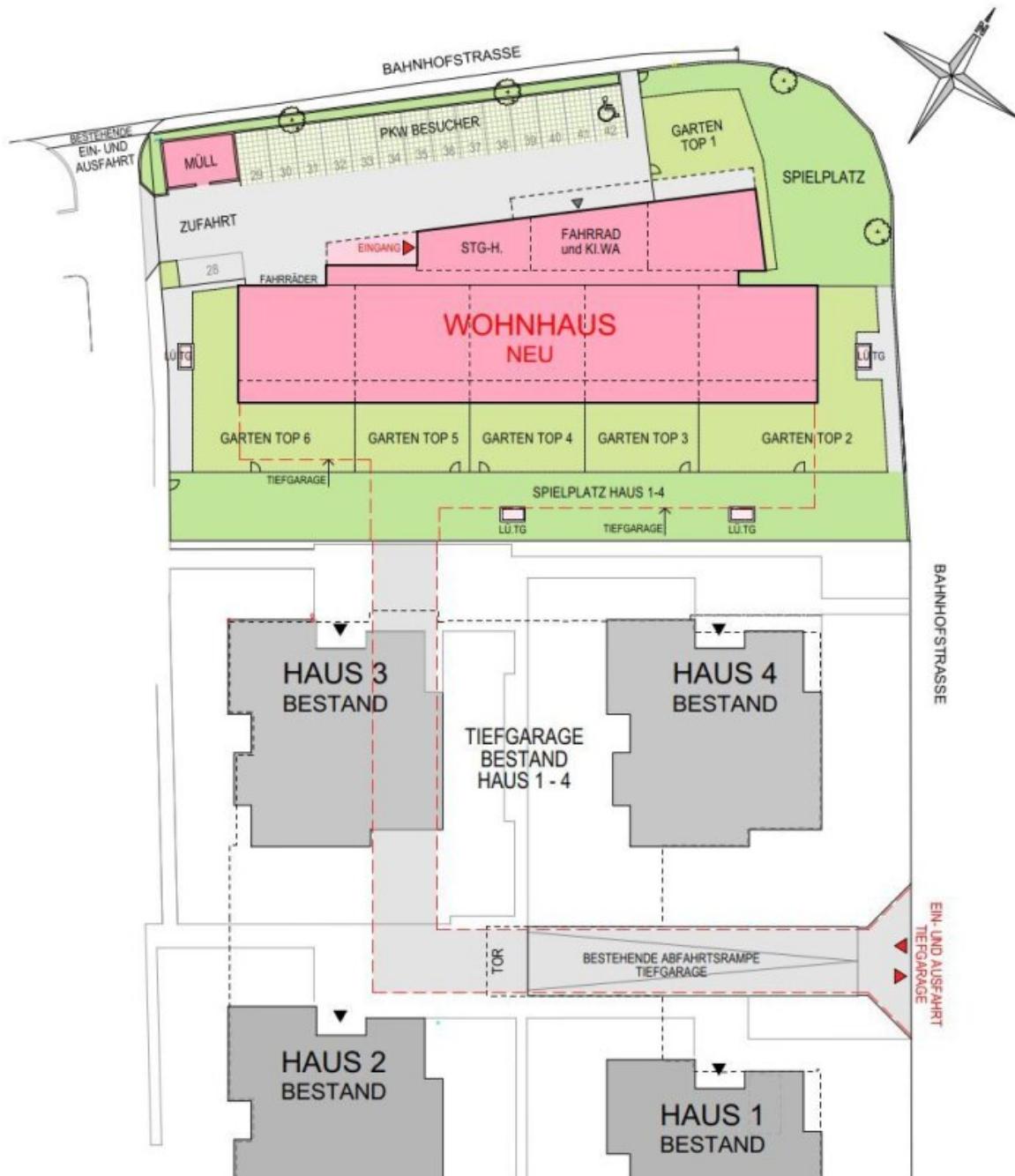


## LAGEPLAN

3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20

HEIMAT  
ÖSTERREICH

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH | 3100 St. Pölten, Dr. Karl Renner-Promenade 8/702 | Postadresse: 1100 Wien, Davidgasse 48



## KELLER und TIEFGARAGE NEBENRÄUME EG

3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20

**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH | 3100 St. Pölten, Dr. Karl Renner-Promenade 8/702 | Postadresse: 1100 Wien, Davidgasse 48



# Objektbeschreibung

## Das erste Monat gratis wohnen!

In der Stadtgemeinde Wieselburg, **Bahnhofstraße 20**, befinden sich unsere **27 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption** in den Größen von ca. **58m<sup>2</sup> bis ca. 84m<sup>2</sup>** (2-4 Zimmer).

Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche wie Garten und/oder Terrasse bzw. Balkon. Zudem ist jeder Einheit ein Tiefgaragenplatz zugewiesen.

Der **Bahnhof** ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, ebenso das **Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur**.

## Hier die Details im Überblick:

- 27 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
- 2-4 Zimmer - Wohnflächen von ca. 58m<sup>2</sup> - 84m<sup>2</sup>
- Jede Wohnung mit Garten, Terrasse oder Balkon
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Zentrale Lage: nahe Bahnhof & Stadtzentrum
- Energieeffiziente Wärmepumpe & Photovoltaikanlage am Dach
- Free Cooling-Kühlsystem für angenehmes Raumklima
- HWB Wert ca. 14,4 kWh/m<sup>2</sup>a, fGee ca. 0,53
- Sofort beziehbar

*Die Winterbilder wurden mittels KI bearbeitet.*

## **Jetzt einziehen und das erste Monat gratis wohnen!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wieselburg! Diese wunderschöne 3 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch modernes Design und ein durchdachtes Raumkonzept.

Die Wohnung bietet ein geräumiges Wohnzimmer mit Kochnische, 2 weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Vorraum und einen Abstellraum.

Der Abstellraum befindet sich gleich beim Küchenbereich und kann somit auch optimal als Speis genutzt werden.

Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, welcher vom Wohnzimmer und den beiden Zimmern betreten werden kann - perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Dank der Fußbodenheizung genießen Sie im Winter wohlig warme Füße, während das innovative Free-Cooling-System im Sommer für ein angenehm kühles Raumklima sorgt.

Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer energiesparenden Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage am Dach.

Die kontrollierte Wohnraumbelüftung sorgt für angenehmes Raumklima.

Mit dem Personenaufzug gelangen Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung.

Für die Fahrräder und Kinderwägen ist mit einem Abstellraum im Erdgeschoss gesorgt. Weitere Fahrradabstellplätze gibt es auch im Freien, im Bereich des Hauszuganges.

Ein Kinderspielplatz ist in der Anlage ebenfalls vorhanden.

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum im Keller und ein Tiefgaragenabstellplatz (bereits in der Miete inkludiert) zugeteilt.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die Wert auf eine gute Verkehrsanbindung legen, Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte.

Nahe der Wohnhausanlage finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum.

Nutzen Sie die Chance auf eine moderne und komfortable Wohnung in Wieselburg!

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

**Bezug:** ab sofort

**Kaufoption:** ja

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 11.7.2022 beträgt der Heizwärmebedarf ca. 14,4 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse A+ und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,53 Klasse A++.

Die monatliche Miete beläuft sich auf € 712,46 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 26.813,78.

Die monatlichen Kosten für Kaltwasser und Heizung betragen € 181,60.

**Hier finden junge Familien Raum zum Ankommen, Wohlfühlen und Zusammenwachsen.**

*Die Winterbilder wurden mittels AI bearbeitet.*

**Infos zu weiteren Wohnungen gibt es bei:**

Frau Lisa Zimeler

Tel.: 01/9823601 DW 641

E-Mail: [lisa.zimeler@hoe.at](mailto:lisa.zimeler@hoe.at)

Social Media: [facebook](#) - [instagram](#) - [youtube](#) - [linkedin](#)

**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 <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap