

**1. Monat mietfrei - Kurze Wege, mehr Familienzeit -  
Wohnen nahe Bahnhof & Zentrum**



**Objektnummer: 4442**

**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



















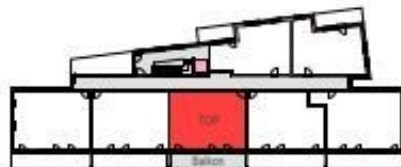


## TOP 18 2.OG

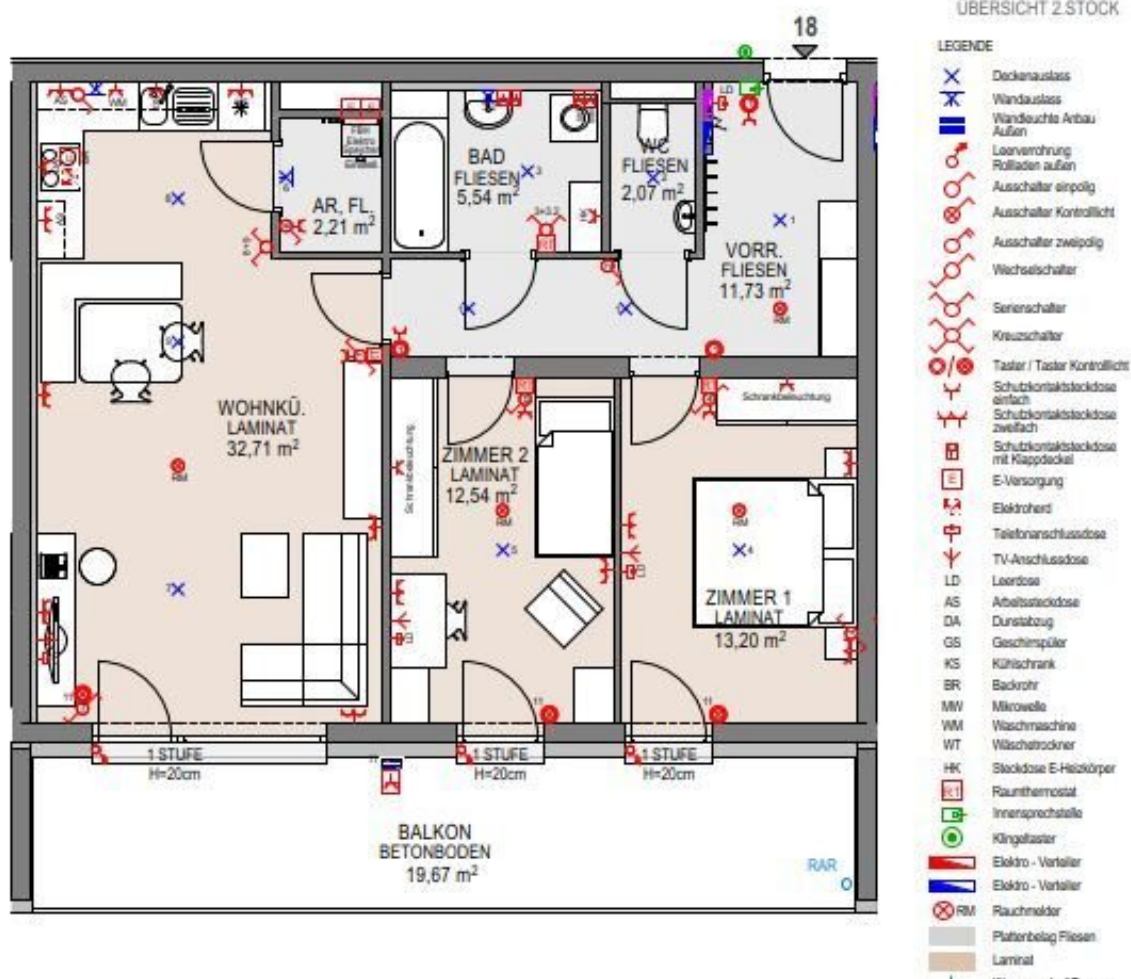
3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20

HEIMAT  
ÖSTERREICH

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



ÜBERSICHT 2.STOCK



0 1 2 3 4 5m

### Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktive 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!

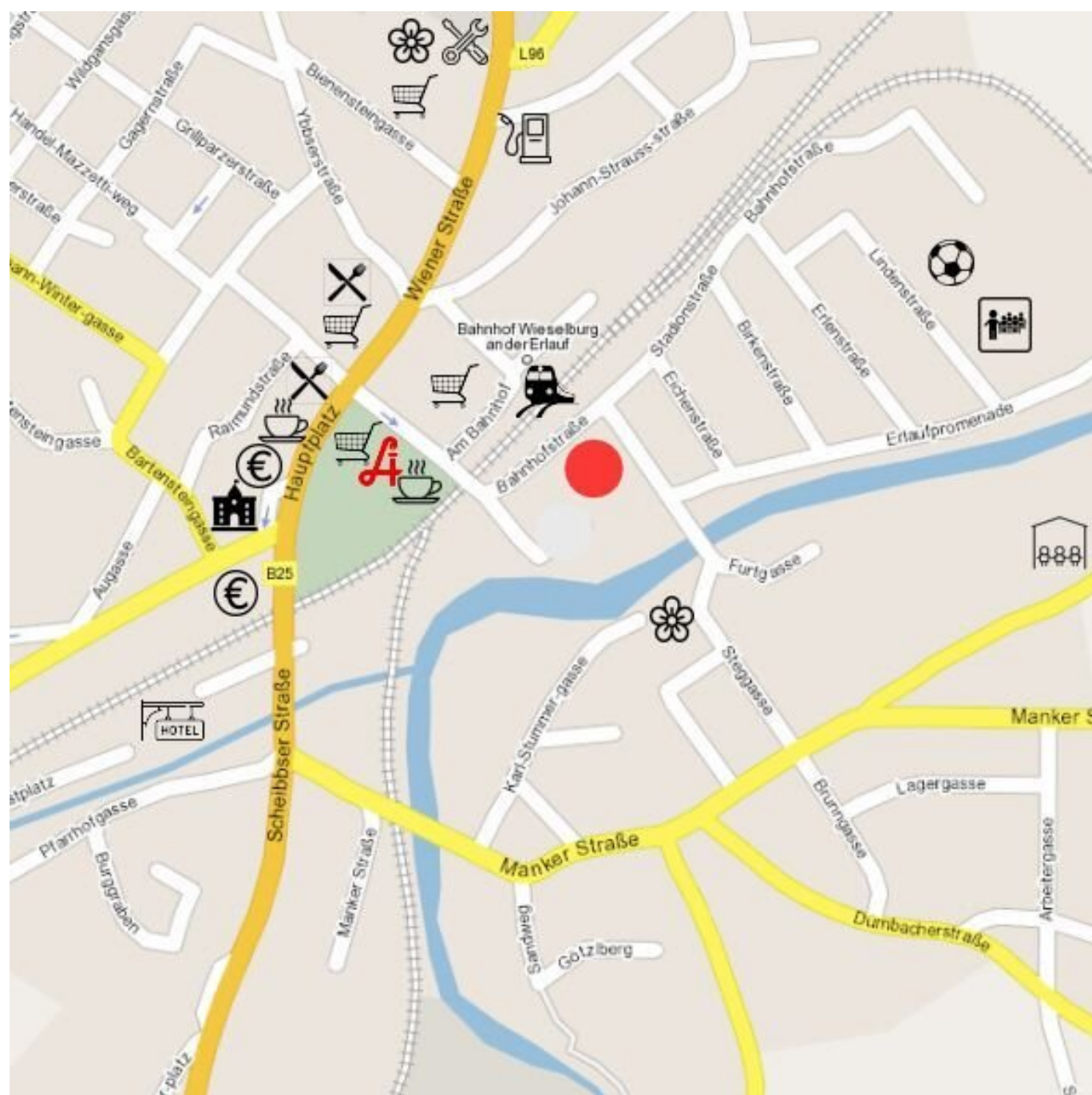
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH  
Postadresse: Davidgasse 48 • 1100 Wien

Ihre Ansprechpartnerin: Frau Lisa Zimeler  
Tel.: 01 9623601-641 lisa.zimeler@hoe.at

[www.heimat-oessterreich.at](http://www.heimat-oessterreich.at)

TOP 18	
Wohnräume	80,00 m²
Balkon	19,67 m²
Keller (PK)	7,22 m²
PKW-Stellpl.Nr.	18





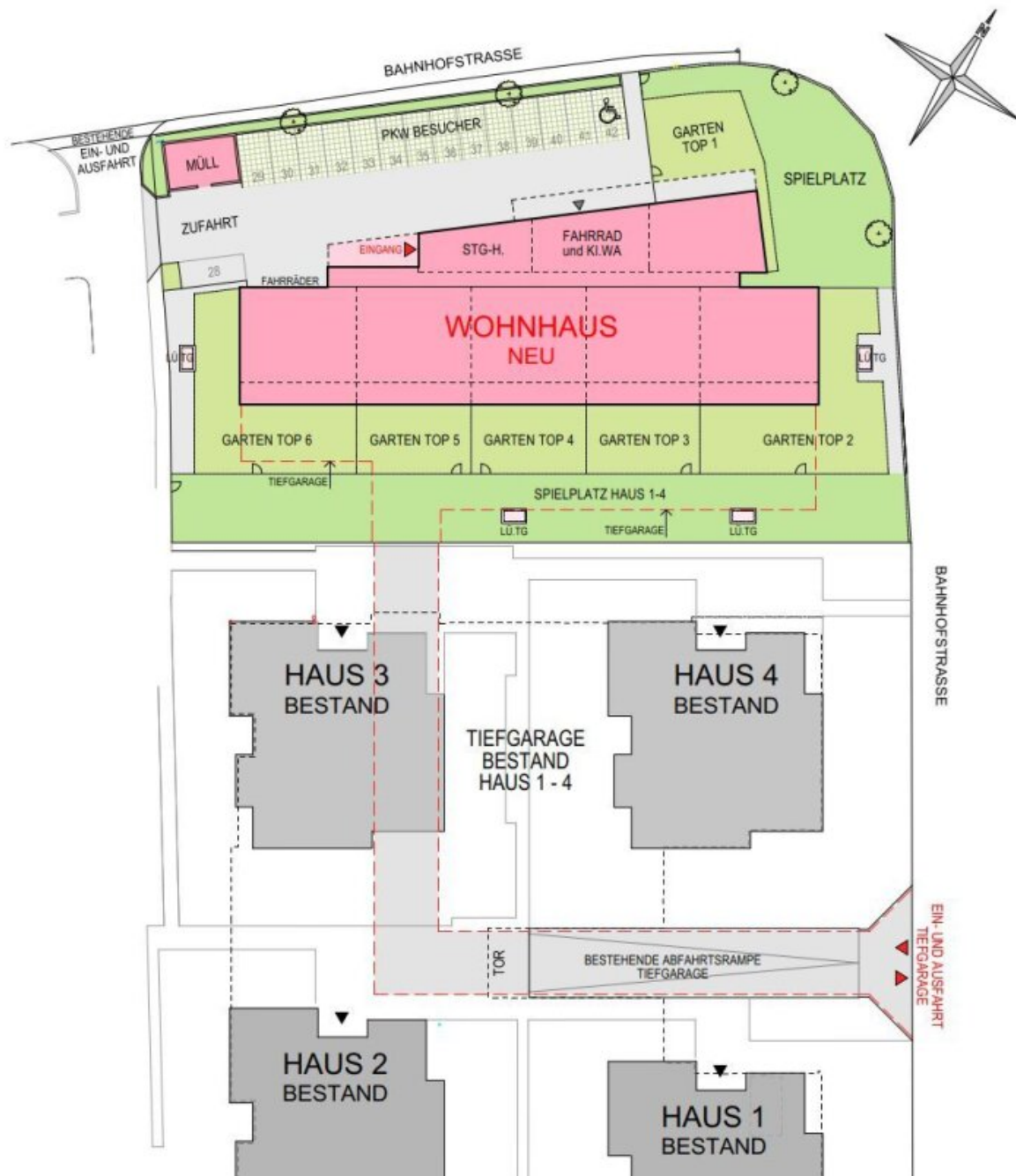


## LAGEPLAN

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



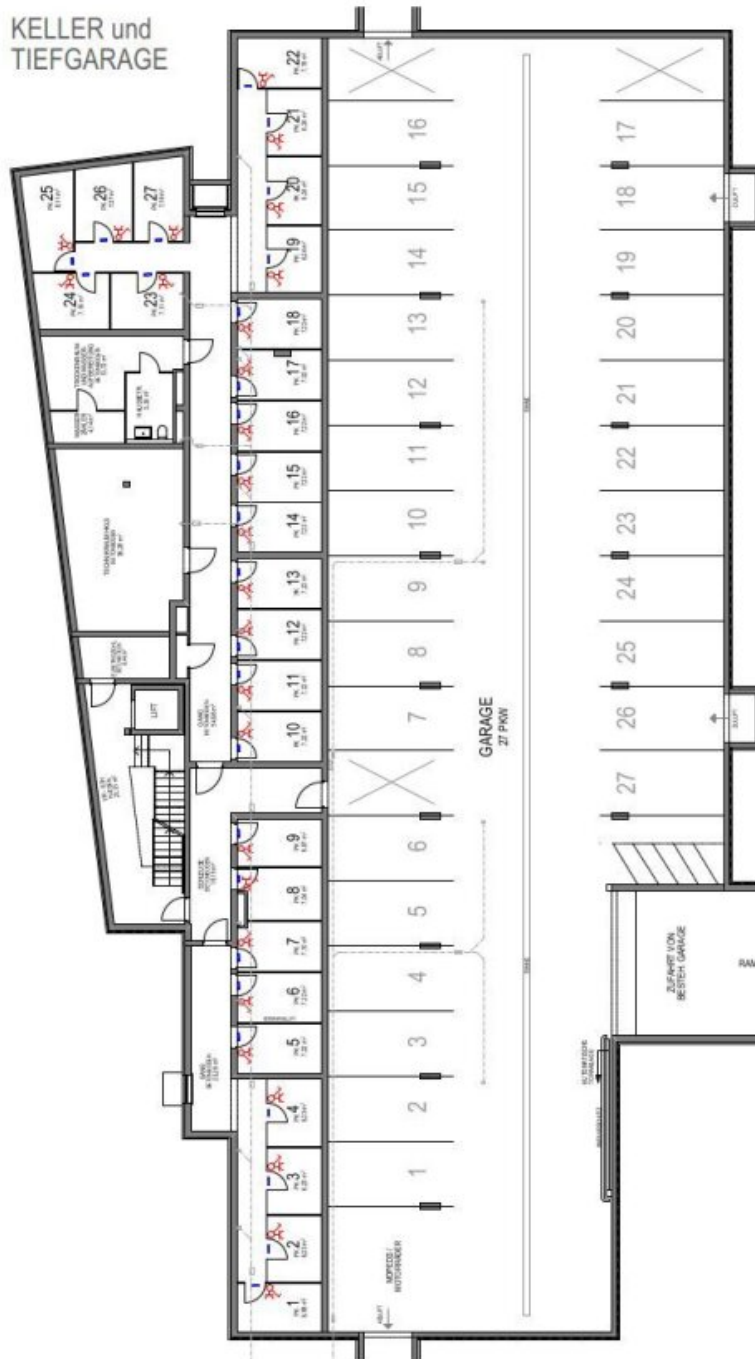
# KELLER und TIEFGARAGE NEBENRÄUME EG

3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20

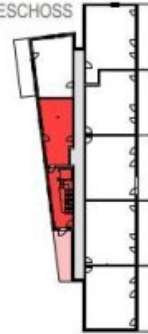
HEIMAT  
ÖSTERREICH

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

## KELLER und TIEFGARAGE



## ÜBERSICHT ERDGESCHOSS



## NEBENRÄUME EG



## LEGENDE

- Gitterkorbleuchte
- Ausschalter einpolig
- Schutzkontaktsteckdose einfach

# 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, Niederösterreich! Diese beeindruckende 3-Zimmerwohnung in der 2. Etage bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup>, sondern auch alles, was Sie sich für ein modernes und komfortables Leben wünschen.

Die Wohnung gliedert sich in 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 dieser Wohnung ist auf jeden Fall der große Balkon, welcher vom Wohnzimmer und den beiden Zimmern betreten werden kann. Hier können Sie herrlich frische Luft tanken und entspannen.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, welche für wohlig warme Füße im Winter sorgt.

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

Ein besonderes Zuckerl ist das **Kühlsystem free cooling**, somit gehören überhitzte Wohnungen im Sommer der Vergangenheit an!

Die kontrollierte Wohnraumbelüftung sorgt für angenehmes Raumklima.

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

Für die Fahrräder und Kinderwagen 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. Weiters befindet sich ein Trockenraum im Keller.

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.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensraum, der Ihnen und Ihrer Familie Freude und Komfort bieten wird. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**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/m²a 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.

**Jetzt einziehen & gemeinsam starten – Wohnen für Familien mit Zukunft**

*Die Winterbilder wurden mittels KI 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