# Weihnachten beginnt Zuhause - Erstbezugswohnung in Toplage von Wieselburg mit Kaufoption!



**Objektnummer: 4442** 

Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungsund Siedlungsgesellschaft m.b.H.

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Bahnhofstraße Art: Wohnung Cand: Österreich

PLZ/Ort: 3250 Wieselburg

Baujahr:2024Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:80,00 m²

 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++ 0,53Gesamtmiete712,46 €Kaltmiete (netto)712,46 €Kaltmiete712,46 €

**Provisionsangabe:** 

Provisionsfrei

# **Ihr Ansprechpartner**

#### Lisa Zimeler

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

T +4319823601641 H 0676 3288533

































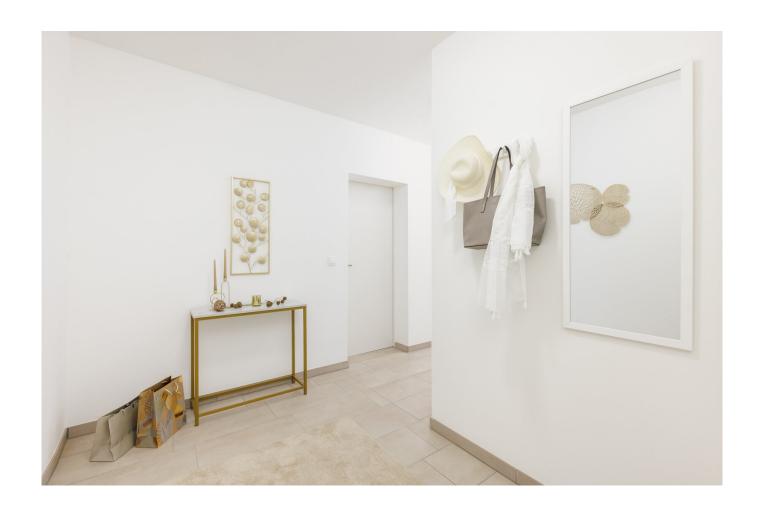




































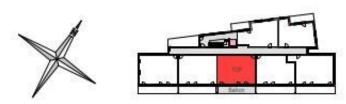


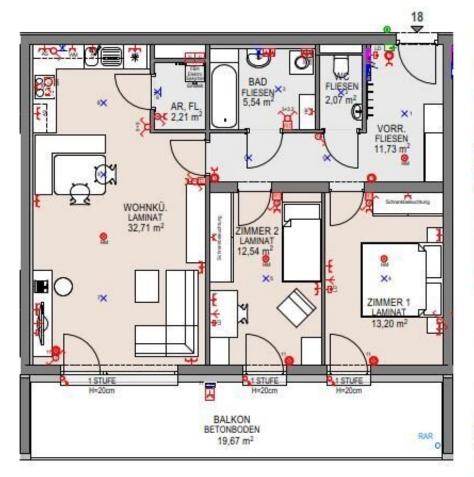
## **TOP 18 2.0G**

# 3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20



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





#### LEGENDE Dockenauslass Wandauslass Wandeuchte Arbau Außen Ausschafter Kontrolllicht Ausschafter zweigdig Taster / Taster Kontrollich Schutzkontaktsteckdose einfach Schutzkontaktsteckdose mit Klappdeckel 8 E-Versorgung Elektroherd Telefonanschlussdose TV-Anschlussdose LD Leordose AS Atheitssteckdose Dunstabaug GS Geschirspüler KS Kühlschrank. BR Backrohr MW Mikrowele WT Wäschetrockner Sterkdose E-Heizkörper R1 Raunthernostat Innersprechstelle Klingelaster Elektro - Verteiller Elektro - Verteiler Rauchmolder Plattenbelag Fliesen Laminat

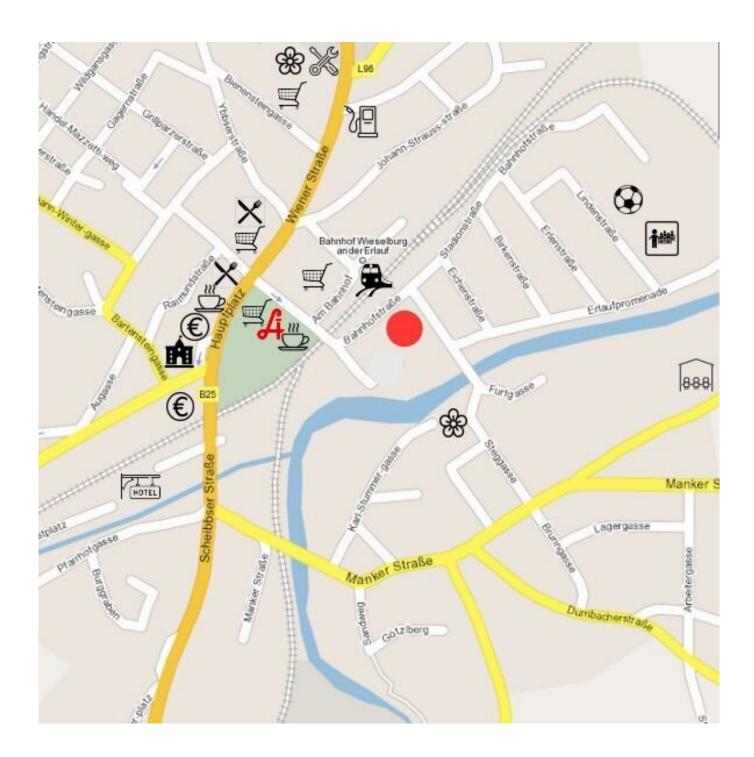
ÜBERSICHT Z.STOCK

0	0	2		-
<u></u>		3	4	- Om

#### 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 It. Ausstattungsbeschreibung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen!

TOP 18	
Wohnräume	80,00 m <sup>2</sup>
Balkon	19,67 m <sup>2</sup>
Keller (PK)	7,22 m²
PKW-Stellpl.Nr	18

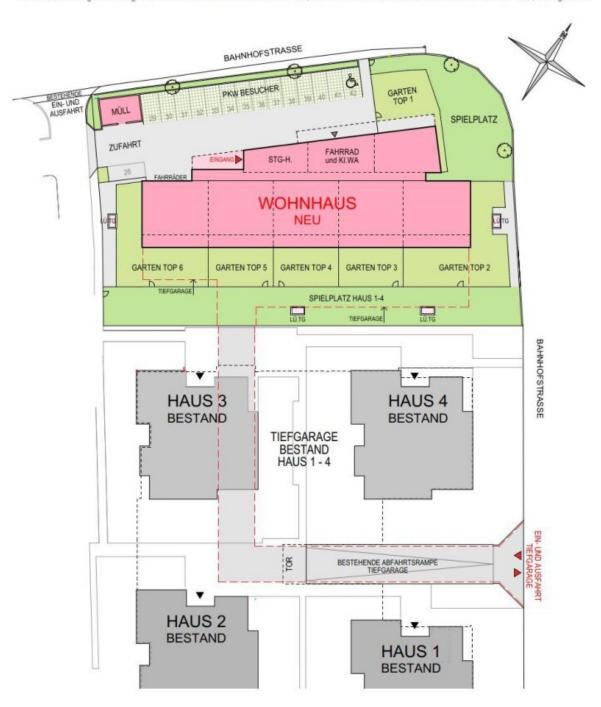


# **LAGEPLAN**

# 3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20



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



# KELLER und TIEFGARAGE NEBENRÄUME EG

# 3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20



Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH I 3100 St. Pölten, Dr. Karl Renner-Promenade 8/702 I 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. **58m² bis ca. 84m²** (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/m²a, fGee ca. 0,53
- Sofort beziehbar

## Anmerkung: Die Weihnachtsfotos 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 m², 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 Kinderwägen ist mit einen 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.

Bei den Bildern handelt es sich um eine Home Staging Wohnung, welche Ihnen einen besseren Eindruck bezüglich Möblierung vermitteln sollen.

Anmerkung: Die Weihnachtsfotos wurden mittels KI bearbeitet!

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

Frau Lisa Zimeler

Tel.: 01/9823601 DW 641

E-Mail: <u>lisa.zimeler@hoe.at</u>

Social Media: <u>facebook</u> - <u>instagram</u> - <u>youtube</u> - <u>linkedin</u>

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

## 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