

Herrliche 2-Zimmerwohnung mit Balkon in Maria Gugging



Aussen_1

Objektnummer: 4449

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Maria Gugging
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,42 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Gesamtmiete	769,96 €
Kaltmiete (netto)	769,96 €
Kaltmiete	769,96 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Zehra Yazgi

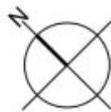
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Davidgasse 48
1100 Wien

T 1 9823601 640
H 0676/3226467

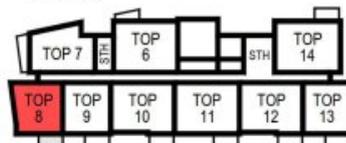
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



WOHNHAUSANLAGE MARIA GUGGING HAUPTSTRASSE 63



1. OG



Änderungen infolge Behörden-
aufgaben, haustechnischer und
konstruktiver Maßnahmen vor-
behalten. Statische und bau-
physikalische Details sind nicht
Planinhalt. Die Wohnungs- und
Raumgrößen sind ca-Angaben
und können sich aufgrund der
Detailplanung ändern. Einrich-
tung erfolgt lt. Ausstattungsbe-
schreibung. Heizkörpersymbole
sind nicht maßgenau und defi-
nieren nur die voraussichtliche
Lage. Dieser Plan ist zum An-
fertigen von Einbaumöbeln nicht
geeignet. Naturmaße nehmen!

- LEGENDE**
- PH Parapethöhe
 - Schuko 1fach H=30
 - Schuko 2fach H=30
 - Schuko Arbeitsplatte
Küche H=110
 - Dampf/Micro-Anschl. H=30
 - Schuko Geschirrspüler H=30
 - Schuko Kühlschrank H=30
 - Schuko Dunstabzug H=200
 - E-Herd-Anschluss H=30
 - Schuko Bad H=105
 - Schuko Waschmaschine H=70
 - Schuko Trockner H=70
 - Feuchtraum-Schuko
Terrasse/Balkon H=40
 - SAT-TV H=30
 - Telefon / DSL-Internet H=30
 - Leerrohr Teil / DSL-Internet/
TV H=30
 - Schalter H=105
 - Schalter mit Kontrolllicht
H=105
 - Wechselschalter H=105
 - Wechselschalter mit
Kontrolllicht H=105
 - Doppelschalter H=105
 - Taster H=105
 - Klingeltaster H=105
 - Sprechstelle innen H=145
 - Leerrohr für
Raumthermostat H=145
 - Lüftungssteuerung H=125
 - ⊗ Auslass für Deckenleuchte
 - ⊗ Auslass für Wandleuchte
 - ⊗ Auslass für Arbeitsplatten-
beleuchtung Küche H=160
 - ⊗ Auslass für Spiegelleuchte
Bad H=205
 - Wandleuchte
 - Rauchmelder
batteriebetrieben
 - SI Verteiler Starkstrom
 - NT Verteiler Medien
 - Wohnungsübergabestation
 - Wasseranschluss/Freibereich

Ziviltechniker geschäftl.
Martin Bachner
**architekten
wallner & partner**
3100 St. Pölten, Josefstraße 3

Telefon +43 2742 / 741 90 - 0
Telefax +43 2742 / 741 90 - 30
Mail gwsp@wpa.on.at

MASSSTAB 1:100 DATUM 2017-03-30

STATUS
PROSPEKT

PLANINHALT
TOP 8 / 1. OG
WNFL: 57,39m²
BALKON: 8,00m²
PK: 3,00m²

Objektbeschreibung

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** mit einer **Wohnfläche von ca. 57 m²** überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie ihre durchdachte Raumaufteilung. Das geräumige Wohnzimmer mit optimal integrierter Kochnische bietet viel Platz zum Wohlfühlen und bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt auf den rund 8 m² großen, herrlichen Balkon – ideal zum Entspannen und Genießen.

Das **Badezimmer** ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem WC ausgestattet.

Hochwertige Laminatböden sorgen in den Wohnräumen für ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Zur Wohnung gehören außerdem ein praktisches **Kellerabteil** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz**.

Die Lage punktet mit hervorragender Infrastruktur: Ein schöner Kinderspielplatz und der Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Volksschule, Bank, Apotheke, Arzt und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Klosterneuburg ist in nur ca. 13 Autominuten bequem erreichbar – ideal für Pendler oder alle, die die Nähe zur Stadt schätzen und gleichzeitig ruhig wohnen möchten.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: 01.01.2026

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 07.07.2025 beträgt der **Heizwärmebedarf 41,0 kWh/m²** (Klasse B) und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,70** (Klasse A).

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag** beträgt **€ 16.823,87** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 769,96 inkl. BK und USt**

Zögern Sie nicht - 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>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Straßenbahn <9.500m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap