

**Hafnerbach (bei St. Pölten) - herrliche Maisonette
Wohnung mit Garten – ein Traum für jede Familie!**



Treppe

Objektnummer: 4518

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenegger Straße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3386 Hafnerbach
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,77 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 47,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Gesamtmiete	1.290,81 €
Kaltmiete (netto)	1.290,81 €
Kaltmiete	1.290,81 €
Provisionsangabe:	
Provisionsfrei	

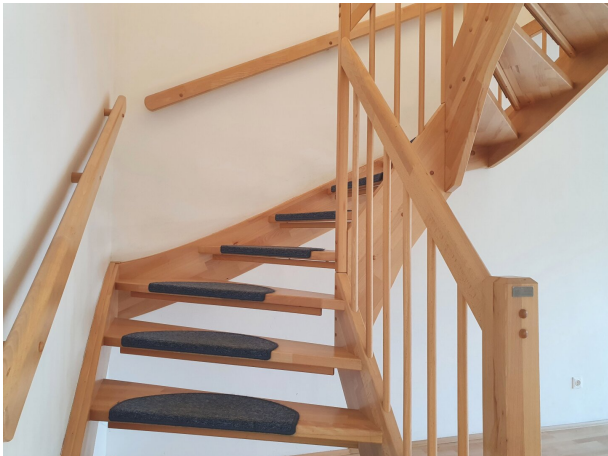
Ihr Ansprechpartner

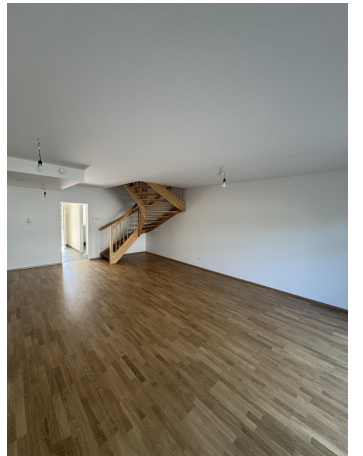
Tatjana Scherz

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

T 01 9823601 630

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









1.OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

**HEIMAT
ÖSTERREICH**

Gemein-Güte Wohn- und Baugesellschaft m.b.H.
Hafnerbach 15, 48222 Gellert, Tel. 0202 43 10 1-4, www.haut

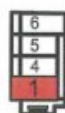
HAFNERBACH 2

HAUPTSTRASSE 17

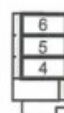
Änderungen infolge Behörden-
auflagen, haustechnischer und
konstruktiver Maßnahmen vor-
behalten. Statische und bau-
physikalische Details sind nicht
Planinhalt. Die Wohnungs- und
Raumgrößen sind ca.-Angaben
und können sich aufgrund der
Detailplanung ändern. Einrich-
tung erfolgt lt. Ausstattung-
beschreibung.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



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Im romantischen Ort Hafnerbach, nur wenige Minuten von St. Pölten entfernt, liegt dieser wahre Familientraum. Die schöne 4-Zimmer-Maisonettewohnung bietet auf zwei Ebenen rund **100 m²** Wohnfläche und ist ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen mit einem eigenen Garten schätzen. Ein kleiner, aber feiner **Garten** mit etwa **30 m²** sowie eine **Terrasse** mit rund **10 m²** laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein **Vorzimmer**, ein **WC**, ein praktischer **Abstellraum**, ein vielseitig nutzbarer **Hausarbeitsraum** und ein großzügiges **Wohnzimmer** mit perfekt integrierter **Kochnische**. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den **Eigengarten**. Der Hausarbeitsraum bietet zusätzlichen Stauraum und lässt sich flexibel nutzen.

Eine elegante **Holztreppe** führt Sie in das Obergeschoss, wo drei weitere **Zimmer**, ein **Vorraum**, ein zusätzlicher **Abstellraum** und ein Badezimmer mit einer **herrlichen Badewanne** auf Sie warten. Nach einem langen Tag können Sie hier garantiert zur Ruhe kommen und entspannen.

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen **Parkettböden** ausgestattet. Ein **Kellerabteil** und zwei **PKW-Abstellplätze**, die bereits im Mietpreis enthalten sind, runden das Angebot perfekt ab.

Die zentrale Lage der Familienwohnung wird Sie begeistern! Kindergarten, Volksschule, Einkaufsmöglichkeit, Bank, Arzt – alles quasi vor der Haustüre. Die familienfreundliche Gemeinde hat auch ein breit gefächertes Freizeitprogramm für Groß und Klein. Jede Menge Sport, Spaß und Action sind hier garantiert! Eine gute Verkehrsanbindung gibt es außerdem Dank der Westautobahn und Bundesstraße 1.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab sofort

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 21.03.2022 beträgt der **Heizwärmebedarf 47,4 kWh/m²a** Klasse B und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,02** Klasse C.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag beträgt €22.069,11** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 1.290,81 inkl. BK und Ust.**

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 <2.750m

Apotheke <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <5.750m

Einkaufszentrum <6.750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <2.750m

Polizei <2.750m

Post <5.500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap