

## **2-Zimmer-Gartenwohnung in Hafnerbach – Ruhige Lage nahe St. Pölten**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 4515**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenegger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3386 Hafnerbach
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,87 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	24,33 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 47,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,02
Gesamtmiete	750,08 €
Kaltmiete (netto)	750,08 €
Kaltmiete	750,08 €
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















# ERDGESCHOSS

**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

Gemeinnützige Wohnungs- und Baugesellschaft m.b.H.  
Hauptstraße 17, A-1020 Salzburg, Tel. 0662 61 13 21-0, www.ho.at

## HAFNERBACH 2

HAUPTSTRASSE 17

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. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen!



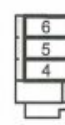
### LEGENDE:



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

MASSSTAB M=1:100	DATUM 09.02.2011
STATUS PROSPEKT	
PLANNHALT TOP 3 EG	

## Objektbeschreibung

Mitten im malerischen Ort Hafnerbach, nur wenige Kilometer von St. Pölten entfernt, befindet sich diese attraktive 2-Zimmer-Gartenwohnung, die mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung überzeugt.

Auf einer **Wohnfläche von rund 60,87 m<sup>2</sup>** bietet die Wohnung einen offenen Wohnbereich mit integrierter Kochnische, der direkt auf die herrliche Terrasse und in den etwa **24,33 m<sup>2</sup> großen Garten** führt – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein zusätzlicher **Abstellraum**, der bequem von der Küche aus zugänglich ist, sorgt für extra Stauraum.

Das Angebot wird abgerundet durch den **Kellerabteil** sowie zwei PKW-Abstellplätzen, die bereits in der Miete inkludiert sind. Geheizt wird umweltfreundlich über **Fernwärme**.

Die zentrale Lage dieser familienfreundlichen Wohnung wird Sie begeistern: Kindergarten, Volksschule, Einkaufsmöglichkeiten, Bank und Arzt sind in unmittelbarer Nähe und damit ideal für die täglichen Bedürfnisse. Darüber hinaus bietet die Umgebung eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die sowohl für Kinder als auch für Erwachsene jede Menge Spaß, Sport und Abwechslung versprechen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein lebenswertes Umfeld für die ganze Familie.

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 21.03.2022 beträgt der **Heizwärmebedarf 47,4 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B** und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,02 Klasse C**.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag beträgt € 13.420,00** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 750,08 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