

## **4 Zimmer Gartenwohnung in Hafnerbach bei St. Pölten – ein Traum für Familien**



Garten

**Objektnummer: 4478**

**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:	85,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	74,54 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 47,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Gesamtmiete	1.088,51 €
Kaltmiete (netto)	1.088,51 €
Kaltmiete	1.088,51 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## 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 Steuergesellschaft m.b.H.  
Petersstraße 15 · A-10500 Salzburg · Tel: 0662 43 79 21-0 · www.heimat.at

## HAFNERBACH 2

### HAUPTSTRASSE 17

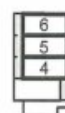
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen!



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

MASSTAB M=1:100	DATUM 09.02.2011
STATUS PROSPEKT	
PLANINHALT TOP 2 EG	

## Objektbeschreibung

Mitten im **malerischen Ort Hafnerbach**, unweit von St. Pölten, erwartet Sie dieser 4-Zimmer-Garten-Traum, der keine Wünsche offenlässt.

Diese gepflegte Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein großzügiges Raumangebot von **ca. 85,71 m²**, sondern auch eine harmonische Verbindung von modernem Wohnkomfort und naturnaher Umgebung.

Der offene Wohnbereich führt direkt auf eine herrliche **Terrasse von ca. 11,15 m²** – der perfekte Ort, um die Sonne zu genießen oder gesellige Abende zu verbringen.

Das liebevoll gestaltete Zuhause bietet neben dem Wohnzimmer **drei flexibel nutzbare Zimmer**, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie ein geschmackvoll verfliestes Bad mit Badewanne. Das WC ist separat angelegt und befindet sich direkt am Eingangsbereich. Der praktische **Abstellraum** bietet zusätzlichen Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist der **herrliche Garten mit ca. 74,54 m²**, der genügend Platz für Ihre persönliche Wohlfühloase bietet.

Das Angebot wird abgerundet durch den **Kellerabteil** sowie **zwei PKW-Abstellplätzen**, die bereits in der Miete inkludiert sind. Geheizt wird 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/m²a Klasse B** und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,02 Klasse C**.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag beträgt € 18.900,--** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 1.088,51 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>

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 <2.750m

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