

**Schöne 3 Zimmerwohnung mit Balkon in der  
Nibelungenstadt Pöchlarn**



**Objektnummer: 4907**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weiherweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3380 Pöchlarn
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Gesamtmiete	747,10 €
Kaltmiete (netto)	747,10 €
Kaltmiete	747,10 €
Provisionsangabe:	
Provisionsfrei	

## Ihr Ansprechpartner

### Luisa Burkhardt

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

T +43 1 9823601 637  
H 0676 3794347

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



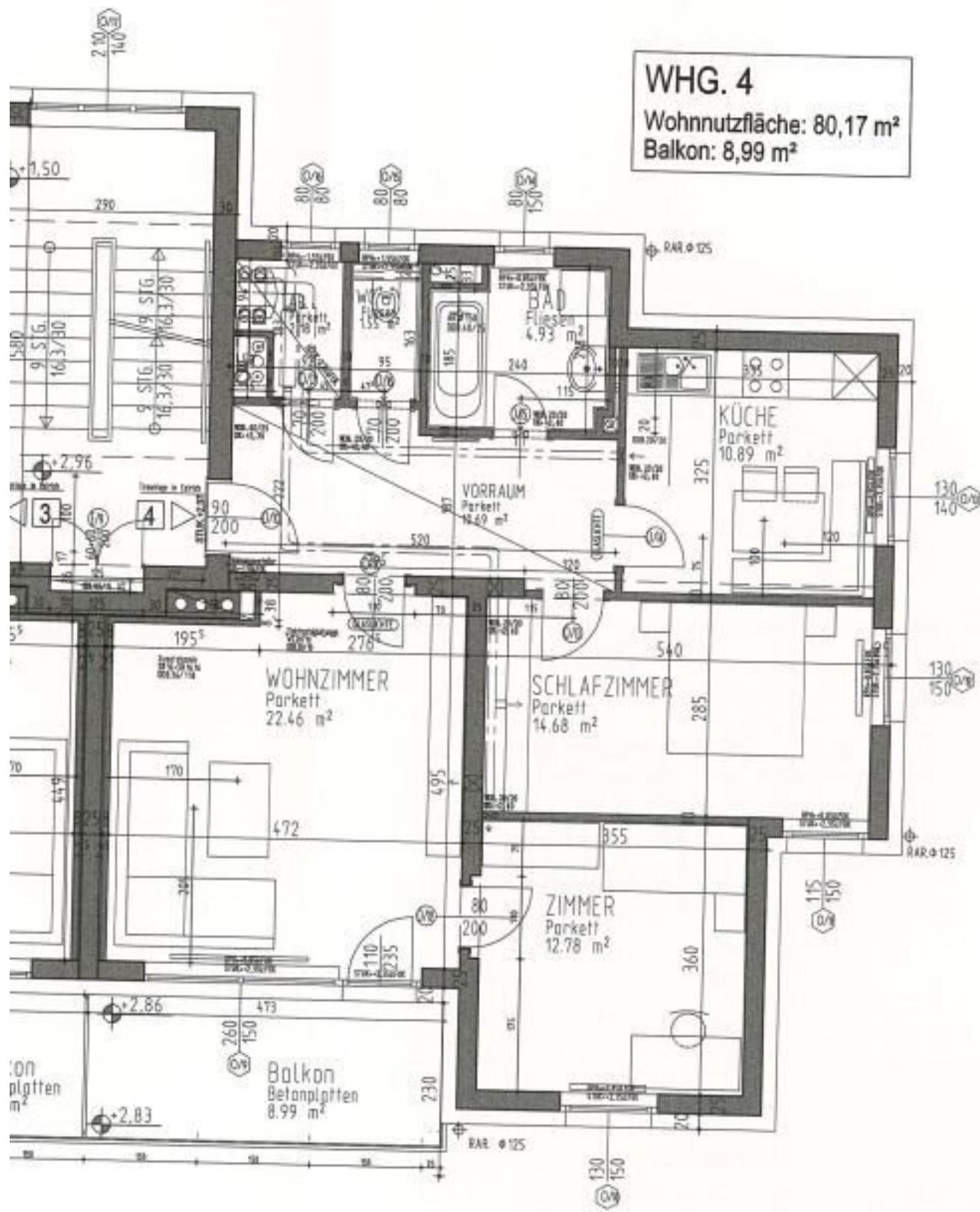






W.H.G. 4

Wohnnutzfläche: 80,17 m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,99 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten **Stadt Pöchlarn!** Diese gepflegte Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein **komfortables Wohnambiente**, sondern auch eine **hervorragende Lebensqualität**.

Mit einer großzügigen Fläche von **80,17 m<sup>2</sup>** erstreckt sich diese lichtdurchflutete Wohnung über **drei gut geschnittene Zimmer**, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob Sie ein behagliches Wohnzimmer für entspannte Abende, ein Homeoffice für konzentrierte Arbeitstage oder ein Kinderzimmer für Ihre Kleinen schaffen möchten – hier finden Sie den perfekten Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Besonders hervorzuheben ist der **herrliche Balkon**, welcher vom Wohnzimmer aus begehbar ist. Dieser lädt dazu ein, die frische Luft und die sonnigen Tage in vollen Zügen zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier mit einem Kaffee in der Hand den Morgen begrüßen oder den Abend mit der Familie oder Freunden ausklingen lassen.

Die **Küche** ist separat angelegt und direkt vom Vorzimmer aus begehbar.

Das **Wohnzimmer**, sowie ein **Schlafzimmer** sind ebenfalls direkt von Vorzimmer aus begehbar.

Ein **weiteres Schlafzimmer** erreichen Sie vom Wohnzimmer aus.

Das **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne** ausgestattet, die zum Entspannen einlädt, während Sie in einem separaten Raum auch die Toilette vorfinden.

Der **Abstellraum** sorgt für extra Stauraum.

Jeder Wohnung ist ein **Kellerabteil** sowie ein **PKW Stellplatz** zugeteilt.

Die Stadtgemeinde verfügt über eine gute Verkehrsanbindung, sowohl an die Westautobahn (A1) als auch an die Westbahnstrecke. Pöchlarn ist bekannt für seine malerische Altstadt, besonders sehenswert ist die Pfarrkirche Maria Himmelfahrt. Genauso sehenswert ist jedoch das Freizeitangebot in Pöchlarn – egal ob Fischen, Wandern, Radfahren oder Tennis – ein breites Freizeitangebot wird in Pöchlarn großgeschrieben.

Nutzen Sie die Gelegenheit und werden Sie Teil dieser **lebenswerten Gemeinschaft** in Pöchlarn.

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 23.2.2022 beträgt der Heizwärmebedarf 33,20 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,05 Klasse C.

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt € 12.195,34 und die **monatliche Miete** beläuft sich auf € 747,10 inkl. BK und Ust.

Die derzeitigen Kosten für **Warmwasser und Heizung** betragen € 171,16.

**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 <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap