# Schöne 3 Zimmerwohnung mit Balkon in der Nibelungenstadt Pöchlarn



Objektnummer: 4907

Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungsund Siedlungsgesellschaft m.b.H.

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Weiherweg
Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 3380 Pöchlarn

Baujahr:2006Zustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:80,17 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1
Stellplätze: 1

Heizwärmebedarf: B 33,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:C 1,05Gesamtmiete741,51 €Kaltmiete (netto)741,51 €Kaltmiete741,51 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

# **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













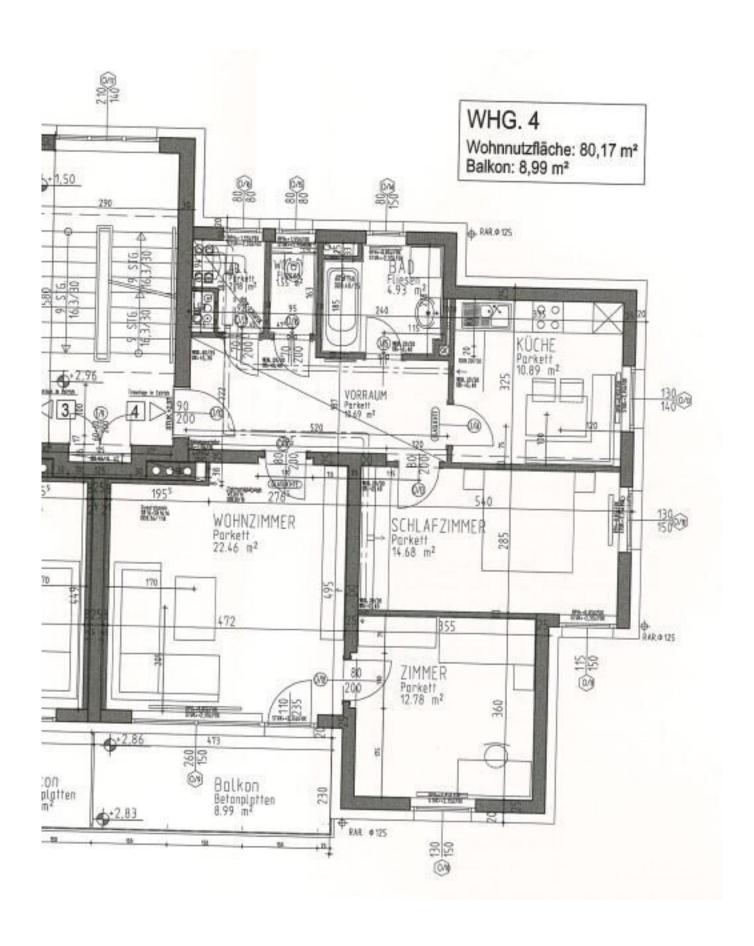












### **Objektbeschreibung**

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 m²** 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/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,05 Klasse C.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 12.195,34 und die monatliche Miete beläuft sich auf € 741,51 inkl. BK und Ust.

Die derzeitigen Kosten für Warmwasser und Heizung betragen € 158,82.

# 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

#### 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