

**2 Zimmerwohnung mit Balkon in Pöchlarn - perfekt für  
Pärchen!**



**Objektnummer: 4995**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rechenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3380 Pöchlarn
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,33 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Gesamtmiete	615,11 €
Kaltmiete (netto)	615,11 €
Kaltmiete	615,11 €
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



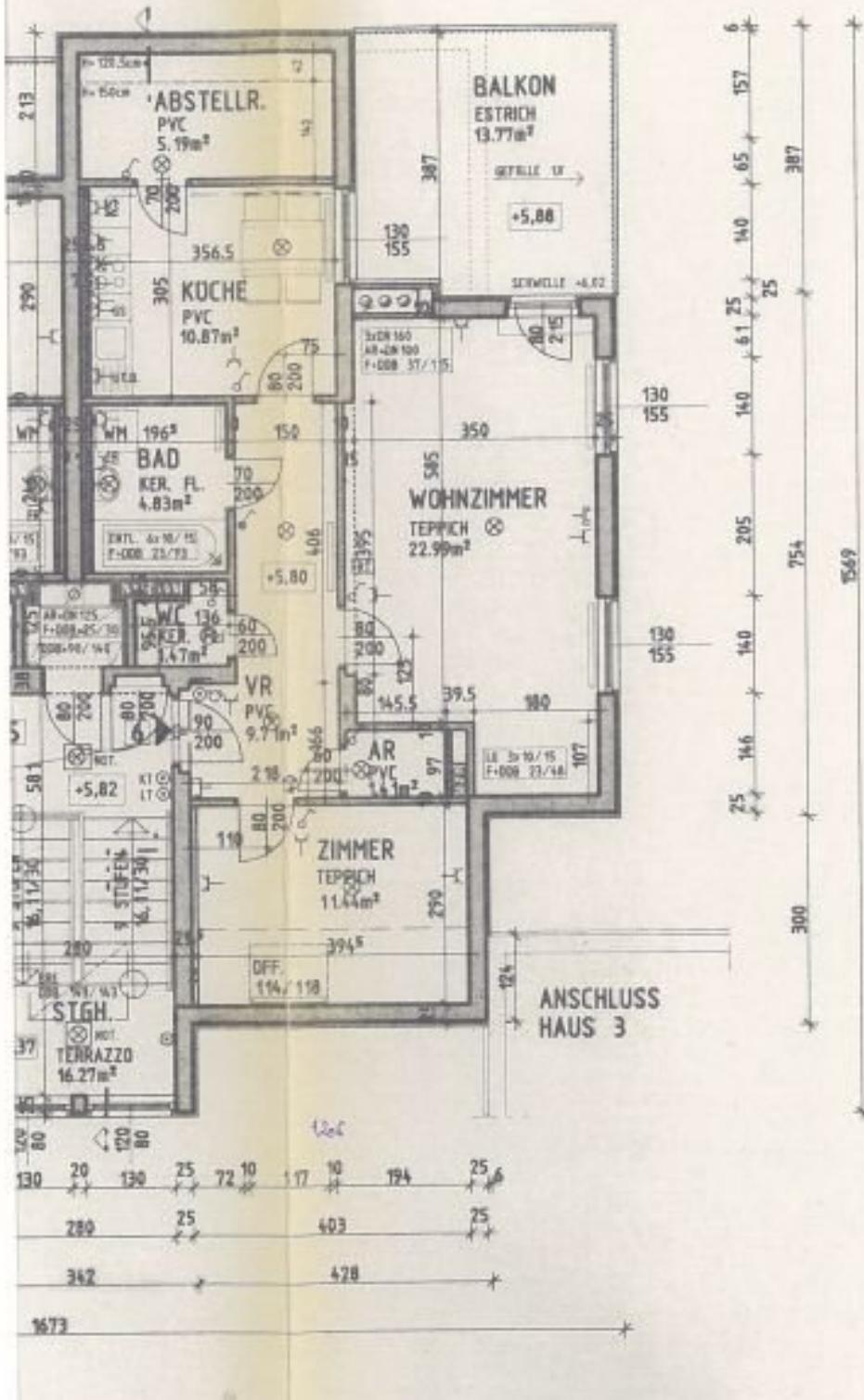






106	25	370.5	25	222	106	22	25

WOHNUNG 6, TYP F  
NUTZFLÄCHE 67,91m<sup>2</sup>  
BALKONFLÄCHE 13,77m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

**Willkommen** in Ihrem **neuen Zuhause** in der charmanten Stadt **Pöchlarn!**

Diese wunderschöne **2 Zimmerwohnung** verfügt über eine **Wohnfläche** von **ca. 68m<sup>2</sup>** und einen **ca. 14m<sup>2</sup> großen Balkon**.

Vom geräumigen **Wohnzimmer** gelangt man direkt auf den **schönen Balkon** – einfach die Seele baumeln lassen und genießen.

Die **Küche** ist separat angelegt und bietet genug Platz für einen Essbereich. Das Fenster in der Küche, mit Blick auf den eigenen Balkon, sorgt für angenehmes Tageslicht. Gleich neben der Küche befindet sich ein Abstellraum, welcher hervorragend als Speis genutzt werden kann.

Das **Schlafzimmer** ist zentral vom Vorraum aus begehbar.

Das **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne** ausgestattet – hier lässt es sich herrlich entspannen.

Für extra Stauraum sorgt der **2. Abstellraum**, welcher sich im Vorzimmer befindet.

Ein **Kellerabteil** und ein **Autoabstellplatz** im Freien runden das Wohnungsangebot perfekt ab.

Geheizt wird mittels **Fernwärme**.

Unsere schöne Wohnung liegt zentral in Pöchlarn - Supermarkt, Schule, Kindergarten, Arzt, Bank, quasi alles in Fußnähe. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind rasch zu Fuß erreichbar. Die Westbahn sorgt ebenfalls für eine gute öffentliche Anbindung. Eine perfekte Verkehrsanbindung mit dem PKW gibt es Dank der A1.

Die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote können sich sehen lassen – herrliche Rad- und Wanderwege, Fischereimöglichkeiten, Tennisplätze, beheiztes Freibad und vieles mehr lassen bestimmt niemals Langeweile aufkommen.

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 22.07.2020 beträgt der Heizwärmebedarf 92,33 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse C und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,87 Klasse D.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 14.805,72 und die monatliche Miete beläuft sich

auf € 615,11 inkl. BK und Ust.

Die monatlichen Kosten für Warmwasser und Heizung betragen derzeit € 126,69.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. **Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

**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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap