

**Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in Pottenbrunn – Ihr
neues Zuhause in ruhiger, naturnaher Lage**



Objektnummer: 5008

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

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Pottenbrunner Hauptstraße |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3140 Pottenbrunn |
| Baujahr: | 2017 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 78,61 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 34,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81 |
| Gesamtmiete | 946,18 € |
| Kaltmiete (netto) | 946,18 € |
| Kaltmiete | 946,18 € |
| 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 Verfügung.

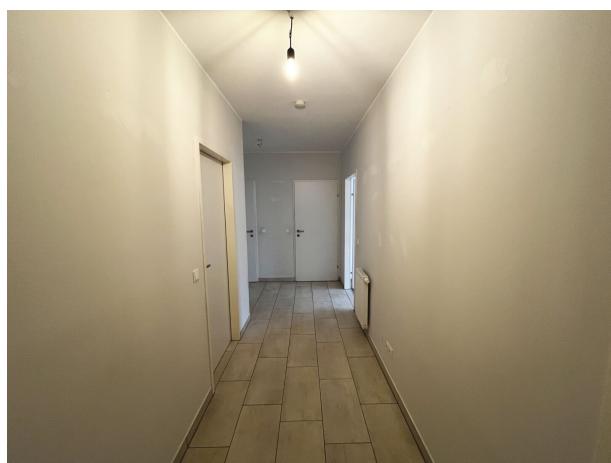














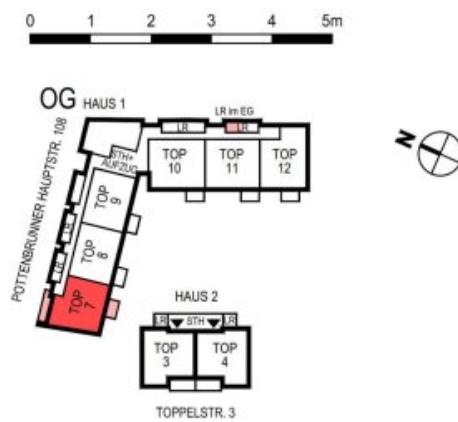
**WOHNHAUSANLAGE
POTTENBRUNN
TOPPELSTASSE**



Anderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbereitet. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Heizkörper-Symbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen!

LEGENDE

- PH Parapethöhe
- Schuko 1fach H=30
- Schuko 2fach H=30
- Schuko Arbeitsplatte Küche H=105
- Schuko Geschirrspüler H=50
- Schuko Kühlenschrank H=50
- Schuko Dunstabzug H=200
- E-Herd-Anschluss H=50
- Schuko Bad H=105
- Schuko Waschmaschine H=105
- Schuko Trockner H=105
- Feuchtraum-Schuko Terrasse/Balkon H=50
- SAT-TV H=30
- Telefon / DSL-Internet H=30
- Leerrohr für Telefon / DSL-Internet H=30
- Schalter H=105
- Schalter mit Kontrolllicht H=105
- Wechselschalter H=105
- Wechselschalter mit Kontrolllicht H=105
- Doppelschalter H=105
- Taster H=105
- Klingeltaster H=105
- Sprechstelle innen H=145
- Leerrohr für Raumthermostat H=145
- Lüftungssteuerung H=125
- Auslass für Deckenleuchte
- Auslass für Wandleuchte
- Auslass für Arbeitsplattenbeleuchtung Küche H=160
- Auslass für Spiegelbeleuchtung Bad H=180
- Wandfeuchte
- Rauchmelder batteriebetrieben
- Elektroverteiler
- Medienverteiler
- Leerrohr für E-Antrieb Jalousien



| | | |
|--------------------|----------------------|--|
| DATUM | 2016-04-04 | zeichnerisch gezeichnet mehrheitlich architekten waltner & partner Stadt in poten... - Innenecke 3 |
| MASSSTAB | 1:100 | Netto: +42.3141 / 741.96 - 8 Brutto: +42.3141 / 741.96 - 30 Gesamtkosten: 0.77 |
| STATUS | | |
| PROSPEKT | | |
| PLANINHALT | | |
| TOP 7 OBERGESCHOSS | | |
| WNFL: | 78.61 m ² | |
| BALKON: | 7.97 m ² | |
| BALKON: | 8.22 m ² | |

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen, gemütlichen Wohnung in Pottenbrunn!

Diese charmante Wohnung bietet auf **ca. 78,61 m²** alles, was Sie für komfortables Wohnen brauchen – und das in einer ruhigen, naturnahen Umgebung, die sofort zum Wohlfühlen einlädt.

Mit drei hellen, freundlichen Zimmern eignet sich die Wohnung perfekt für Paare, kleine Familien oder Singles, die viel Platz zum Entspannen suchen. Der Wohnbereich ist einladend und die Kochnische fügt sich harmonisch ein. Ein Highlight ist der **Balkon mit ca. 7,97 m²** – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die beiden weiteren Zimmer erreichen Sie bequem vom Vorzimmer aus. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein praktischer Abstellraum. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, während das WC separat und ebenfalls gefliest ist.

In den Wohnräumen sorgt modernes Parkett für ein angenehmes, warmes Ambiente. Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil sowie zwei PKW-Abstellplätze. Der Personenaufzug macht den Zugang zur Wohnung besonders komfortabel – sowohl für Familien mit kleinen Kindern als auch für ältere Menschen.

Beheizt wird die Wohnung mit Biogas.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie im Alltag brauchen: Schule, Kindergarten, Bank, Arzt und Apotheke. Die Bushaltestelle ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Mit dem Auto erreichen Sie die Landeshauptstadt St. Pölten in nur 11 Minuten.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab sofort

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 16.12.2025 beträgt der Heizwärmebedarf 34,80 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,81 Klasse A.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag** beträgt **€ 21.998,03** und die **monatliche Miete** beläuft sich auf **€ 946,18 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>