

## **Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Mitten von Pöchlarn**



**Objektnummer: 4999**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Thörringplatz                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3380 Pöchlarn                    |
| Baujahr:                      | 2014                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 58,67 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Gesamtmiete                   | 710,70 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 710,70 €                         |
| Kaltmiete                     | 710,70 €                         |

## Ihr Ansprechpartner

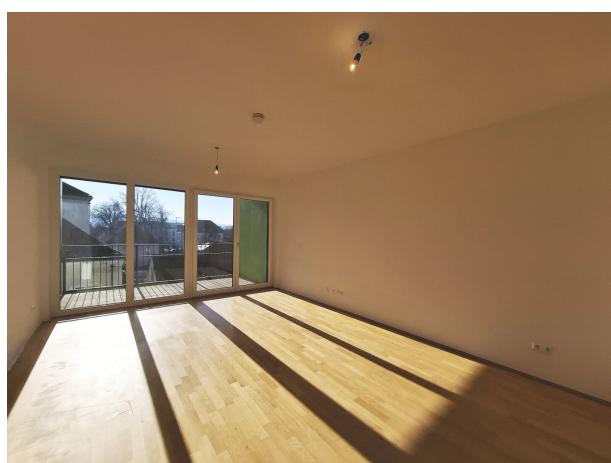
### Luisa Burkhardt

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

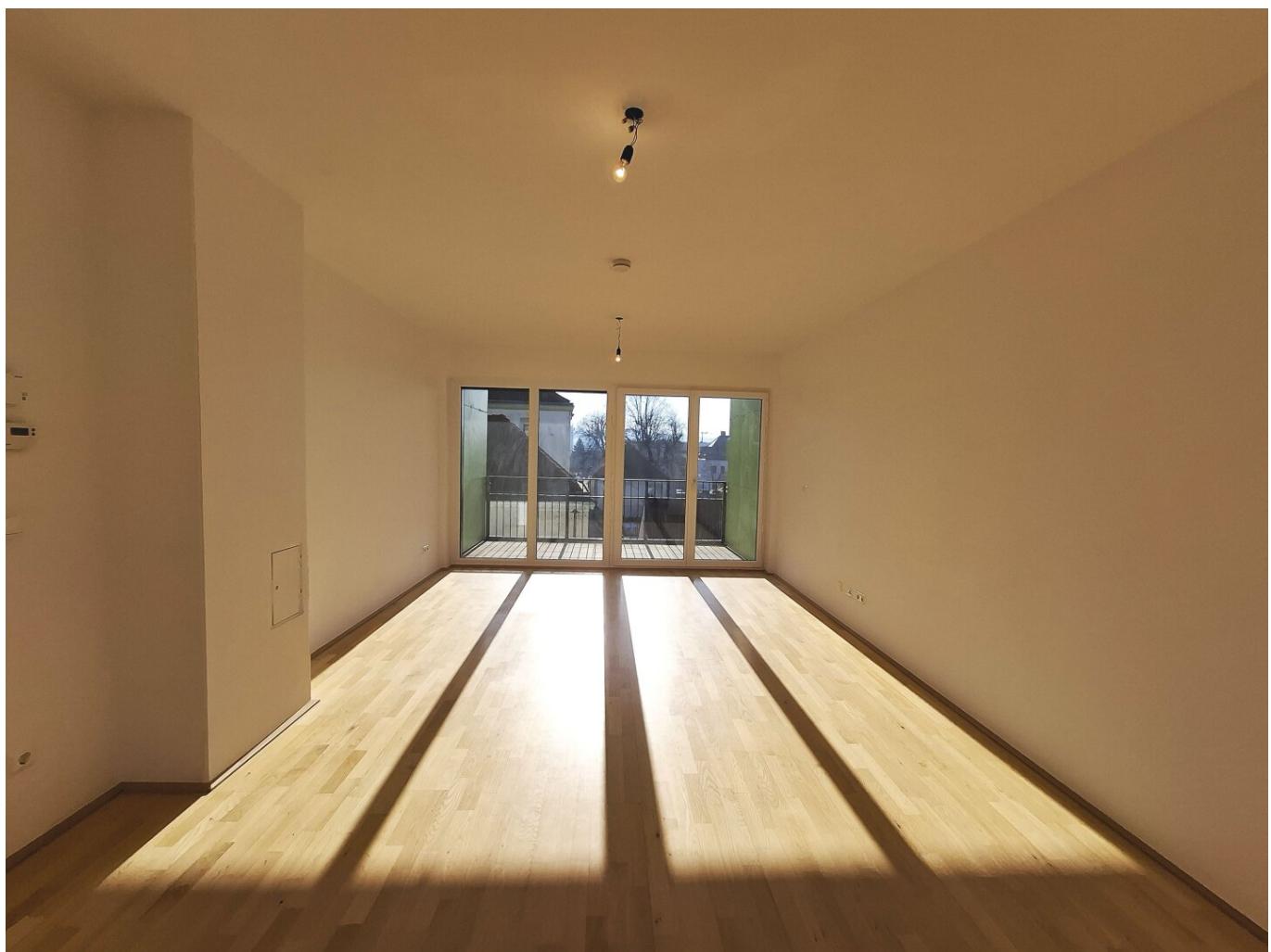
T +43 1 9823601 637

H 0676 3794347

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















# KOMMUNALZENTRUM PÖchlarn

HEIMAT  
ÖSTERREICH

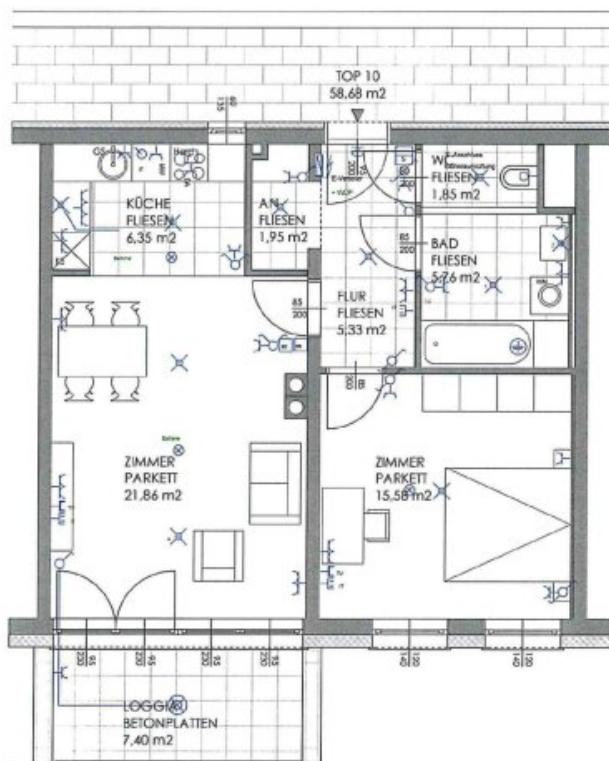
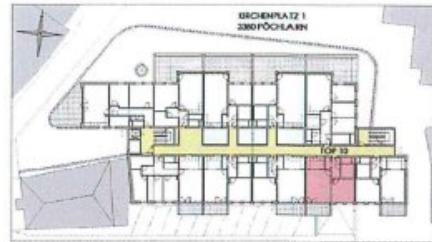
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. | Davidgasse 48 | A-1100 Wien | niederoesterreich@hoe.at | www.hoe.at

## WOHNUNG TOP 10

LAGE: 2 STOCK

NUTZFLÄCHE 58,68 m<sup>2</sup>

LOGGIA 7,40 m<sup>2</sup>



### Grundriss mit Möblierungsvorschlag Möbel nicht enthalten

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. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen!

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumwohnung in Pöchlarn!

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit **ca. 56,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, bietet eine offene Wohnküche mit direktem Zugang zur Loggia. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. In den Sanitärbereichen sind Fliesen verlegt, die restlichen Räume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet.

Ein praktisches **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die **kontrollierte Wohnraumlüftung** garantiert ein angenehmes Raumklima, und die Wohnung wird über **Fernwärme** beheizt.

In Pöchlarn findet man eine ausgezeichnete Infrastruktur – NMS, Kindergarten, Arzt, Bank und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der wunderschöne Schlosspark liegt praktisch vor der Haustüre und lädt zum Spazieren ein. Darüber hinaus gibt es viele Freizeitmöglichkeiten wie Tennisplätze, Rad- und Wanderwege, ein beheiztes Freibad und vieles mehr. Hier wird es nie langweilig!

Die Wohnung bietet eine gute Anbindung an die A1 und die Westbahn (der Bahnhof befindet sich ebenfalls in der Nähe).

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

**Bezug:** ab 01.04.2026

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 15.1.2025 beträgt der **Heizwärmeverbrauch 36,4 kWh/m<sup>2</sup>a** Klasse B und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,71** Klasse A.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag** beträgt **€ 26.628,16** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 710,70 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>

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <9.750m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <250m

Universität <9.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.250m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap