

**Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon –
familienfreundliches Wohnen in Pottenbrunn**



Objektnummer: 5044

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

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Toppelstraße |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3140 Pottenbrunn |
| Baujahr: | 2012 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 82,22 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 32,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,66 |
| Gesamtmiete | 1.005,17 € |
| Kaltemiete (netto) | 1.005,17 € |
| Kaltemiete | 1.005,17 € |
| Provisionsangabe: | |
| Provisionsfrei | |

Ihr Ansprechpartner

Tatjana Scherz

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

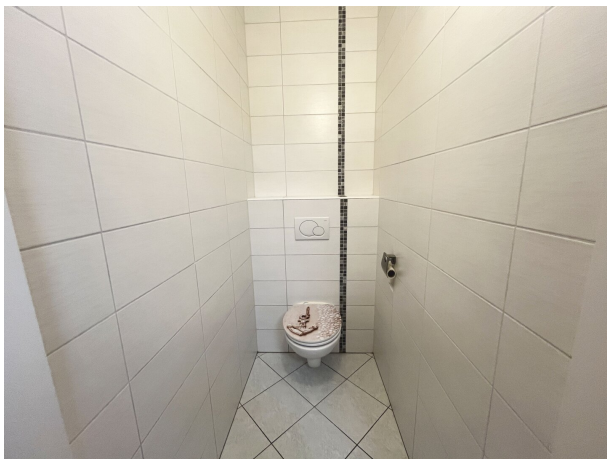
T 01 9823601 630

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









HEIMAT ÖSTERREICH

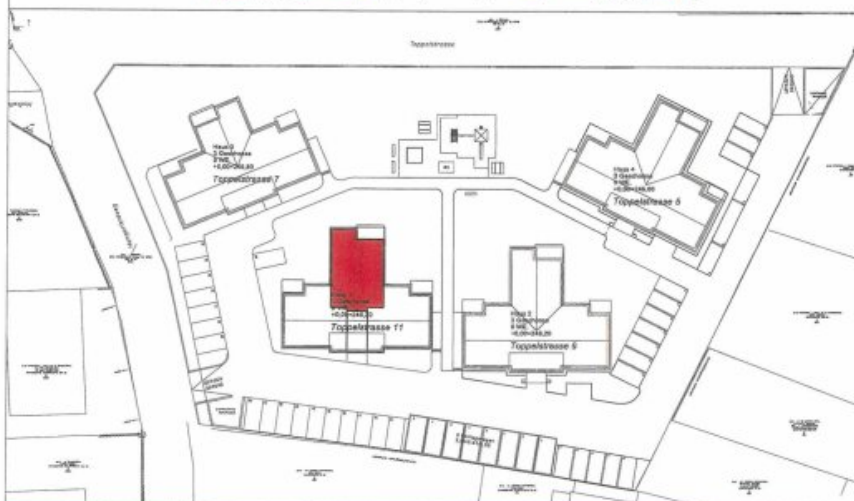
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
A-1100 Wien, Davidgasse 48, Tel: 01/9823601 www.hoe.at



WHA Pottenbrunn

Bauabschnitt

2



Legende:

- Ziegelmauerwerk
- Stahlbeton
- Mantelbeton

Haus 1 / Top 5

Wohnnutzfläche: 82,22 m²
Balkon: 8,30 m²

MA 1:100

Det. 2009

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Pottenbrunn!

Diese gepflegte und helle **4-Zimmer-Wohnung** im Erdgeschoss bietet auf rund **82 m² Wohnfläche** ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Ein besonderes Highlight ist der herrliche **Balkon mit ca. 8 m²**, der zu entspannten Stunden im Freien oder zu einem Familienfrühstück am Sonntag einlädt.

Das großzügig geschnittene **Wohnzimmer** bildet den zentralen Wohnbereich und überzeugt mit direktem Zugang zum Balkon – ein perfekter Ort, um zur Ruhe zu kommen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Zwei **Schlaf- bzw. Kinderzimmer** sind direkt vom Wohnzimmer aus begehbar und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Ein weiteres Zimmer ist über einen Gangbereich vom Vorraum aus erreichbar und eignet sich ideal als Elternschlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Die **separat angelegte Küche** befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wohnbereich und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch mit Sitzgelegenheiten.

Ein praktischer **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das **Badezimmer und das WC sind getrennt** und modern verfliest. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und lädt zum Entspannen ein.

In den Wohnräumen sowie in der Küche sorgen **hochwertige Parkettböden** für ein angenehmes und wohnliches Ambiente.

Ein **Kellerabteil** sowie ein **PKW-Abstellplatz im Freien** runden dieses attraktive Wohnungsangebot ab.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.

Die Wohnung wird durch das Land Niederösterreich gefördert.

Lage: Arzt und Apotheke befinden sich in Fußnähe der Wohnung. Auch die Bushaltestelle ist unweit von der Wohnung entfernt. Mit dem Auto erreicht man die Landeshauptstadt St. Pölten in nur 11 Minuten.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab sofort

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 01.07.2024 beträgt der Heizwärmebedarf 32,8 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,66 Klasse A+.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 22.950,-- und die monatliche Miete beläuft sich auf € 1.005,17 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 <2.500m
Apotheke <750m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.250m

Kinder & Schulen

Schule <3.250m
Kindergarten <5.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <4.750m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap