

Viel Platz für die Familie: Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Pottenbrunn



Objektnummer: 5047

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
Keller:	8,59 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	196.000,00 €
Betriebskosten:	266,82 €
USt.:	30,19 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Nina Bernhart

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

T +43 1 9823601 639
H +43676 3714759









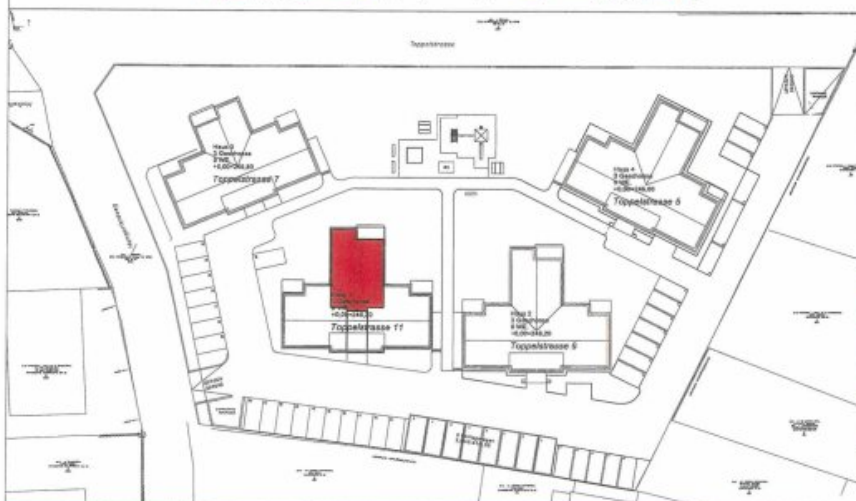
HEIMAT ÖSTERREICH

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

Ihr neues Zuhause in Pottenbrunn!

Diese gepflegte und helle **4-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss** bietet auf rund **82 m² Wohnfläche** viel Platz für das gemeinsame Familienleben. Die gut durchdachte Raumaufteilung schafft kurze Wege, Übersicht und ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Groß und Klein.

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 8 m² große Balkon**, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt – ob zum Durchatmen oder für ein Familienfrühstück am Wochenende.

Das **großzügige Wohnzimmer** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und ist der ideale Treffpunkt für die Familie. Durch den **direkten Zugang zum Balkon** entsteht ein heller, offener Wohnbereich, in dem sich Alltag und gemeinsame Zeit harmonisch verbinden lassen.

Zwei Zimmer sind direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar – praktisch für den Familienalltag.

Ein **weiteres Zimmer**, das über den Vorraum zugänglich ist, eignet sich ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer und bietet einen ruhigen Rückzugsort.

Die **separate Küche** liegt in unmittelbarer Nähe zum Wohnbereich und bietet ausreichend Platz für einen **Esstisch**.

Ein **Abstellraum** sorgt für wertvollen Stauraum für Vorräte, Spielsachen oder Haushaltsgeräte.

Das **Badezimmer und das WC sind getrennt**. Das Badezimmer ist modern verfliest und mit **Badewanne**, Handwaschbecken sowie **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet.

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

Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Auch für Ihren **PKW** ist mit einem **Abstellplatz** gesorgt (Kaufpreis € 10.000,--).

Die **Beheizung** erfolgt über **Fernwärme**.

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.

Kaufpreis Wohnung: € 196.000,--

Kaufpreis PKW-Abstellplatz: € 10.000,--

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+.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und schaffen Sie sich **ein Zuhause**, das mit Ihrer Familie mitwächst.

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