

**Einziehen und zuhause fühlen – Ihre 3-Zimmer-Wohnung  
in Pottenbrunn**



\_-Balkon

**Objektnummer: 5046**

**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:	75,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,90 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	180.600,00 €
Betriebskosten:	244,98 €
USt.:	27,72 €
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









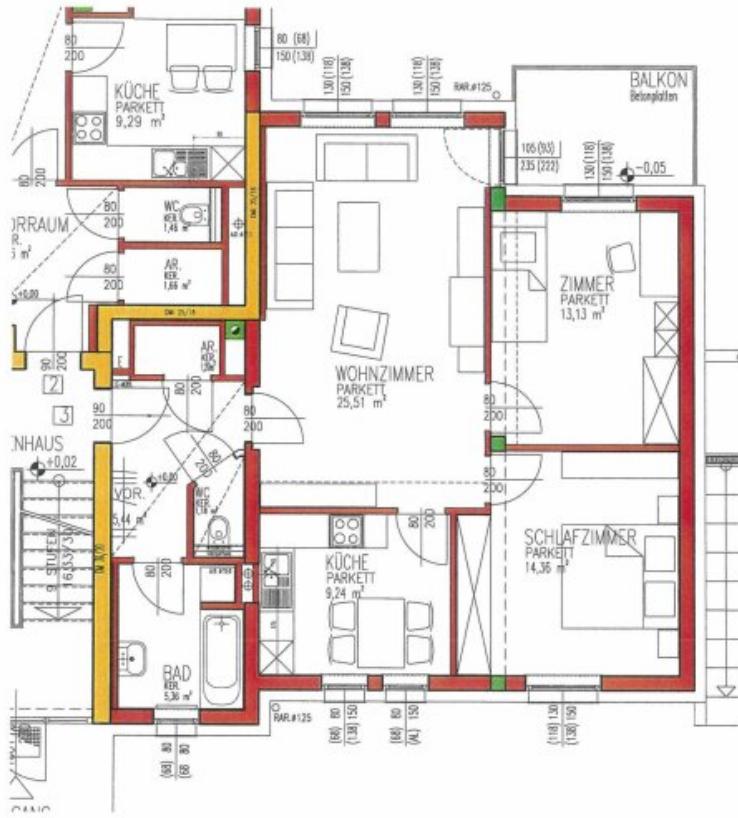
HEIMAT  
ÖSTERREICH

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

WHA Pottenbrunn

## Bauabschnitt

2



Legende:

- Ziegelmauerwerk
- Stahlbeton
- Mäntelbeton

Haus 1 / Top 3

Wohnnutzfläche: 75,49 m<sup>2</sup>  
Balkon: 6,10 m<sup>2</sup>

M 1100 Rev. 2009

# Objektbeschreibung

**Willkommen** in Ihrem **neuen Zuhause** in Pottenbrunn!

Diese gepflegte und lichtdurchflutete **3-Zimmer-Wohnung** im Erdgeschoss bietet mit einer Wohnfläche von **ca. 75m<sup>2</sup>** ein komfortables Wohnambiente zum Wohlfühlen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **herrlichen Balkon** mit rund 6 m<sup>2</sup> – ideal, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Das **großzügige Wohnzimmer** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum **Balkon** – perfekt, um den Alltag hinter sich zu lassen und die Seele baumeln zu lassen.

Eines der **Schlafzimmer** bietet einen direkten Blick auf den eigenen Balkon. Beide Schlaf- bzw. Kinderzimmer, sind direkt vom Wohnzimmer aus begehbar.

Die separat angelegte **Küche** befindet sich unmittelbar beim Wohnbereich und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch samt Sitzgelegenheiten.

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

Badezimmer und WC sind getrennt und modern verfliest. Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne**, einem Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet – ein Ort der Entspannung nach einem langen Tag.

Die Wohnräume sowie die Küche sind mit **hochwertigen Parkettböden** versehen und unterstreichen das angenehme Wohngefühl.

Jeder Wohnung ist ein eigenes **Kellerabteil** zugeteilt.

Auch für Ihren PKW ist mit einem **Abstellplatz** im Freien vorgesorgt (Kaufpreis € 10.000,--)

Die Beheizung erfolgt mittels 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.

**Bezug:** ab sofort

**Kaufpreis Wohnung:** € 180.600,00

**Kaufpreis PKW-Abstellplatz:** € 10.000,--

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 01.07.2024 beträgt der Heizwärmebedarf 32,50 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,66 Klasse A+.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem **charmanten Zuhause** und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin**.

**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