

## **Prinzersdorf - charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung zum Wohlfühlen**



**Objektnummer: 3789**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raiffeisenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3385 Prinzersdorf
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	31,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 33,91 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,12
Gesamtmiete	576,01 €
Kaltmiete (netto)	576,01 €
Kaltmiete	576,01 €
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













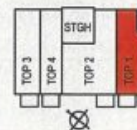
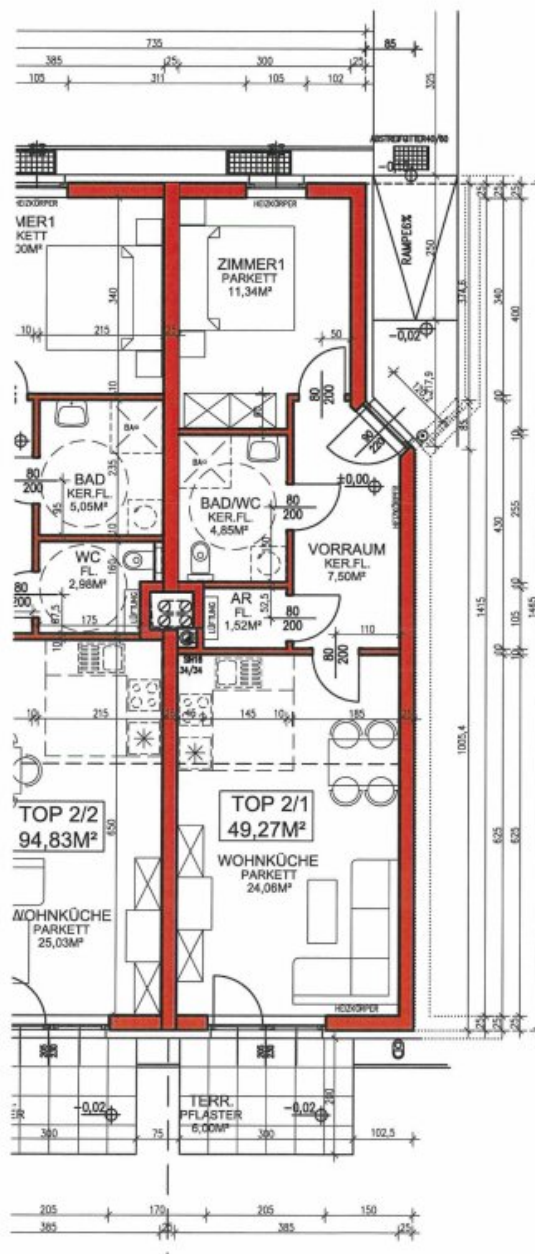




Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Plainstraße 55 · A-5020 Salzburg · Tel: 0662 43 75 21-0 · www.hoe.at

# HEIMAT ÖSTERREICH

WHA  
PRINZERSDORF I  
BA II



MASSSTAB  
1:100

DATUM  
10.01.2008

STATUS  
PROSPEKT

PLANINHALT  
ERDGESCHOSS  
TOP 2/1  
49,27m<sup>2</sup>

ÄNDERUNGEN INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN; HAUTECHNISCHER 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. HEIZKÖRPERSYMBOLS SIND NICHT MASSGENAU UND DEFINIEREN NUR DIE VORAUSSICHTLICHE LAGE. DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. NATURMASSE NEHMEN!

ARCHITEKTEN WALLNER & PARTNER | ZIVILTECHNIKER GMBH | 3100 ST.PÖLTEN | JOSEFSTRASSE 3 | AWP@AON.AT | TEL. +43 2742 74190-0 | FAX +43 2742 74190-30



# Objektbeschreibung

## Entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Diese ansprechende **2-Zimmer-Gartenwohnung** verfügt über rund **49 m<sup>2</sup>** Wohnfläche sowie eine ca. **6 m<sup>2</sup> große Terrasse** und einen liebevoll angelegten **Gartenanteil von etwa 31 m<sup>2</sup>**.

Dank ihrer Größe eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare.

Die großzügig gestaltete **Wohnküche** bildet das **Herzstück** der Wohnung und bietet direkten Zugang zur **Terrasse und zum privaten Garten** – perfekt zum Entspannen oder für gemütliche Stunden mit Freunden.

Das **Schlafzimmer** ist zentral vom Vorraum aus erreichbar.

Das modern verflieste **Badezimmer** ist mit einer Dusche, einem Handwaschbecken, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem WC ausgestattet.

Ein praktischer **Abstellraum** bietet zusätzlichen Stauraum.

In allen Wohnräumen wurden hochwertige **Parkettböden** verlegt.

Ein **PKW-Abstellplatz** steht ebenfalls zur Verfügung.

Auch die **Lage überzeugt**: Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Die **umliegende Natur** lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Im Ort steht ein **eigener Bahnhof** zur Verfügung, von dem aus die Landeshauptstadt St. Pölten in nur etwa 14 Minuten erreichbar ist.

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

**Bezug:** ab 1.3.2026

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 27.4.2020 beträgt der Heizwärmebedarf 33,91 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,12 Klasse D.

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt ca. € 12.350,-- und die **monatliche Miete** beläuft sich auf € 576,01 inkl. BK und Ust.

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues**

**Zuhause wartet bereits auf Sie!**

**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

Klinik <8.500m

Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <8.750m

Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <4.250m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <750m

Post <4.750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap