

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Wieselburg



Objektnummer: 5134

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weinzierl-Grabenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3250 Wieselburg
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,78 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,71 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,51
Gesamtmiete	779,66 €
Kaltmiete (netto)	779,66 €
Kaltmiete	779,66 €

Ihr Ansprechpartner

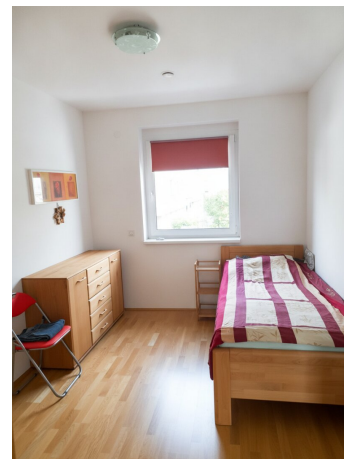
Luisa Burkhardt

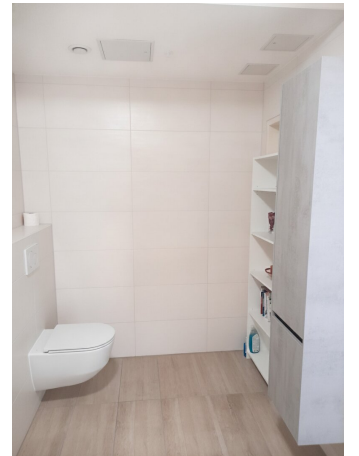
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Davidgasse 48
1100 Wien

T +43 1 9823601 637

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







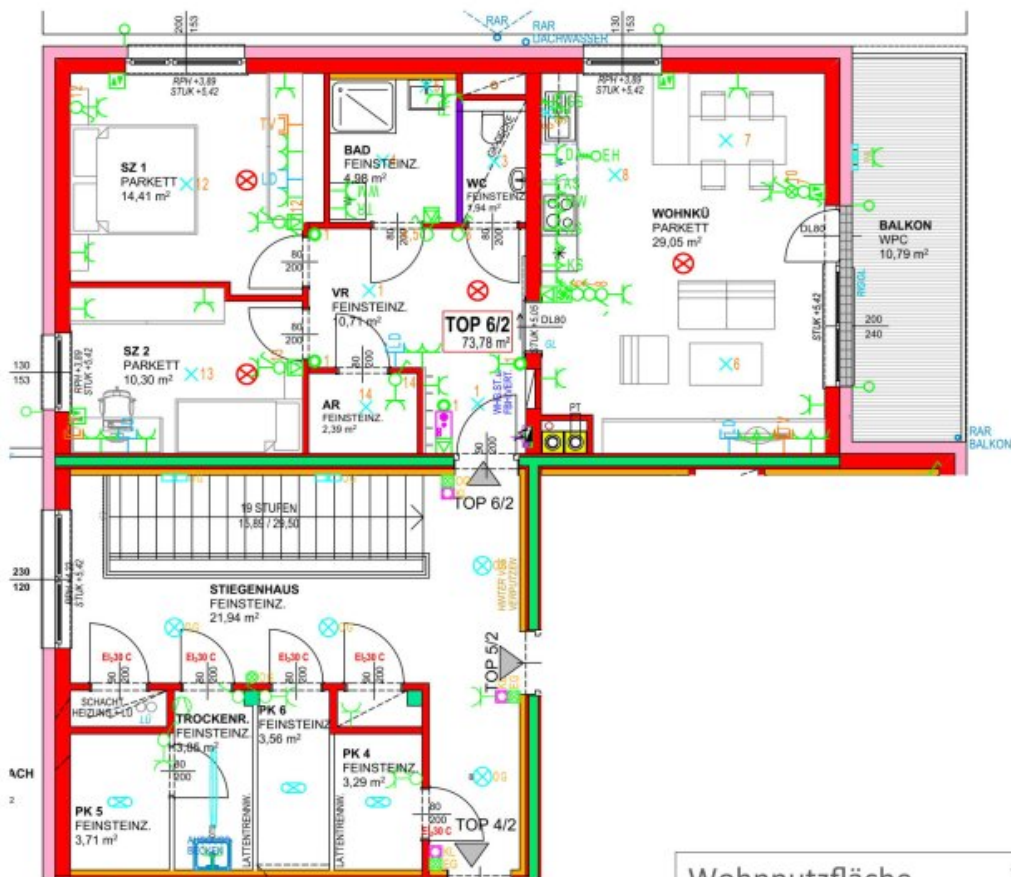




WOHNHAUSANLAGE
WIESELBURG LAND
ROSSGRABENSTRASSE
Top 6 HAUS 2 1.ST

**HEIMAT
ÖSTERREICH**

„...dem Menschen verpflichtet!“



Wohnnutzfläche	73,78m ²
Parteienkeller	3,71m ²
Balkon	10,79m ²
Stellplätze	2

Die ausgewiesenen Maße sind Rohbaumaße und unterliegen bautechnischen Toleranzen. Bezüglich Einrichtung und Einbaumöbel sind vom Mieter Naturmaße zu nehmen.

M=1:100



Objektbeschreibung

Willkommen in Wieselburg!

Unsere attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in **Wieselburg** überzeugt mit durchdachtem Grundriss und hohem Wohnkomfort. Auf rund **74 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein geschmackvolles Zuhause mit einem ca. **11 m² großen Balkon**, der zum Entspannen einlädt.

Das Herzstück der Wohnung ist die **großzügige Wohnküche**, von der aus Sie direkt auf den sonnigen Balkon gelangen – ideal, um den Alltag hinter sich zu lassen. Zwei weitere Zimmer sind zentral vom Vorzimmer aus begehbar und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das modern verflieste **Badezimmer** ist mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das **WC** ist separat angelegt. Ein praktischer **Abstellraum** im Vorzimmer sorgt für zusätzlichen Stauraum. Hochwertige **Parkettböden** in den Wohnräumen unterstreichen das angenehme Wohnambiente.

Ein Kellerabteil sowie **zwei Autoabstellplätze (bereits in der Miete inkludiert)** runden dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Die Lage punktet mit **ausgezeichneter Infrastruktur**: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken sowie der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das beliebte **Erlebnisfreibad Wieselburg** sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab 1.8.2026

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 5.10.2018 beträgt der Heizwärmebedarf 20,80 kWh/m²a Klasse A und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,51 Klasse A++.

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt € 18.963,18 und die **monatliche Miete** beläuft sich auf € 779,66 inkl. BK und Ust.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Anm.: Eine Übernahme der vorhandenen Möblierung ist möglich und mit der Vermieterin

abzuklären.

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 <1.500m
Apotheke <1.750m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <7.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.750m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap