

Schöne 3 Zimmerwohnung Gartenwohnung in der Nibelungenstadt Pöchlarn



Hausansicht 1.3

Objektnummer: 5233

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weiherweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3380 Pöchlarn
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,71 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	52,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Gesamtmiete	794,74 €
Kaltmiete (netto)	794,74 €
Kaltmiete	794,74 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Luisa Burkhardt

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

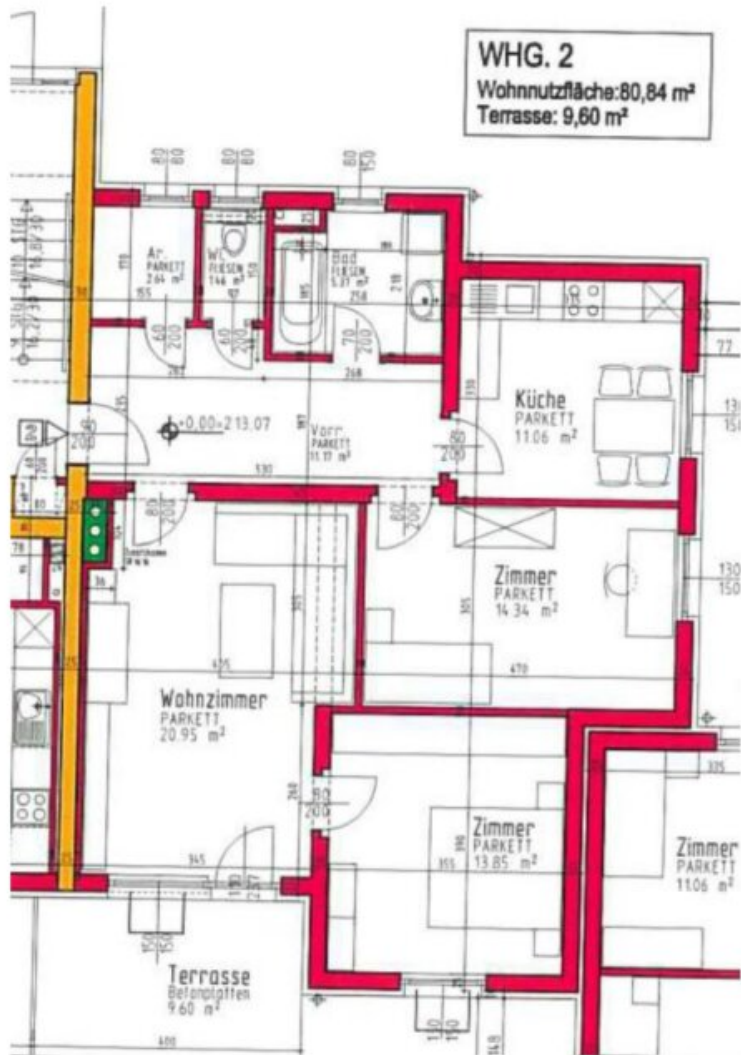
T +43 1 9823601 637

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





WHG. 2
Wohnnutzfläche: 80,84 m²
Terrasse: 9,60 m²



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Pöchlarn! Diese gepflegte **3-Zimmer-Gartenwohnung** vereint großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität und bietet auf rund **80,71 m²** Wohnfläche den idealen Rückzugsort für Paare, Familien oder all jene, die das Wohnen im Grünen schätzen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und helle, freundliche Wohnräume. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Zuhauses und bietet direkten Zugang zur **sonnigen Terrasse** sowie zum angrenzenden **Eigengarten**. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, herrliche Grillabende mit Familie und Freunden oder einfach die Ruhe Ihres privaten Grünbereichs.

Die **separate Küche** ist direkt vom Vorzimmer aus erreichbar und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten.

Sowohl das Wohnzimmer als auch ein Schlafzimmer sind direkt vom Vorzimmer aus begehbar. Ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignet, ist über das Wohnzimmer erreichbar.

Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Die Toilette befindet sich in einem separaten Raum. Ein praktischer **Abstellraum** sorgt zusätzlich für wertvollen Stauraum im Alltag.

Jeder Wohnung sind ein **Kellerabteil** sowie ein eigener **PKW-Stellplatz** zugeordnet und bieten zusätzlichen Komfort.

Die Stadtgemeinde Pöchlarn punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Sowohl die Westautobahn (A1) als auch die Westbahnstrecke sind in kurzer Zeit erreichbar. Darüber hinaus bietet Pöchlarn eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten – von Radfahren und Wandern über Tennis bis hin zu erholsamen Stunden an der Donau. Die historische Altstadt mit ihren Sehenswürdigkeiten verleiht der Stadt einen besonderen Charme.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich ein Zuhause, das Wohnkomfort, Natur und eine hervorragende Lage perfekt miteinander verbindet.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab 1.10.2026

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 23.2.2022 beträgt der Heizwärmebedarf 33,20 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,05 Klasse C.

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt € 12.137,69 und die **monatliche Miete** beläuft sich auf € 794,74 inkl. BK und Ust.

Die derzeitigen Kosten für **Warmwasser und Heizung** betragen € 141,08.

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap