

Zellerndorf - traumhafte 2 Zimmerwohnung mit Balkon - Erstbezug



Visualisierung_1

Objektnummer: 5272

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2051 Zellerndorf
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,59 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A+ 12,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Gesamtmiete	806,41 €
Kaltmiete (netto)	806,41 €
Kaltmiete	806,41 €

Ihr Ansprechpartner

Theresa Günzl

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

T +43 1 9823601 645
H +43 676 371 78 05

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



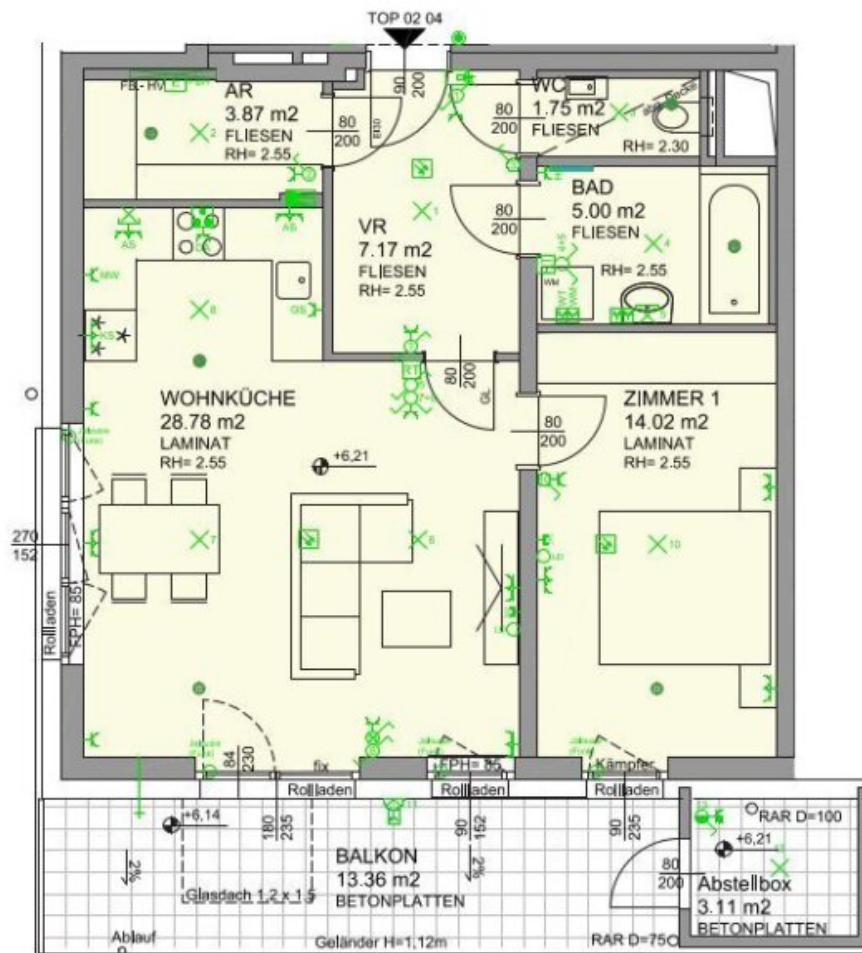
ZELLERNDORF I/BT2

GRST-NR. 697/6, EZ 1233

HEIMAT
ÖSTERREICH

OG2 TOP 02/04

Stand 2026-04-28



Änderungen infolge Behinderungen, technischer 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. Ausstattungsschreibung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einrichtungsgegenständen nicht geeignet. Naturmaße nehmen! Abstellraum Kellerabteile im Außenbereich sind unbeheizt und nicht frostsicher.

- ⊕ Akkuschalter
 - Leuchtmittel/Lampe
 - ⊖ Ausschalter einpolig
 - ⊖ Wechselschalter
 - ⊖ Serienschalter
 - ⊖ Kreuzschalter
 - ⊖ Schutzkontaktsteckdose einfach
 - ⊖ Schutzkontaktsteckdose zweifach
 - ⊖ Schutzkontaktsteckdose auf Putz
 - ⊖ Anschlüsse Steckdosen
 - ⊖ Wandsteckdose
 - ⊖ Wandsteckdose Aufbau
 - ⊖ Wandsteckdose rund
 - ⊖ Rauchmelder
 - ⊖ Einverteiler
 - ⊖ Multimedia-Verteiler
 - ⊖ Klingelsystem
 - ⊖ Innenansprechstelle
 - ⊖ Zuluftventil
 - ⊖ Abluftventil
 - ⊖ Kaminventil
 - ⊖ Raumthermostat
 - ⊖ Erweiterung Fußbodenheizung
 - ⊖ Deckenbewegungsmelder
 - ⊖ Wandkontakt für Leuchtenanschluss
 - ⊖ PR/Wannenleuchte
 - ⊖ Bewegungsmelder 360°
 - ⊖ Bettwäscher st.
 - ⊖ FB-Verteiler
- Abkürzungen:**
 RH=1 Fuge Parapetdiele
 PFOK Fußbodenoberkante
 GL Glaswandschicht
 AR Abstellraum
 SR Schrankraum
 RH Raumhöhe
 VR Vorraum
 RAR Regenabfuhr

M 1:50 bei A3

TOP	TOP	GESCHOSS	WNFL	BALKON	GARTEN	A-BOX	STELLPLATZ
02/04	OG 2	OG 2	60.59 m²	13.36 m²	—	3.11 m²	1



Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH
 pA 1100 Wien, Davidgasse 48 | Tel. 01 982 3601 645 | theresa.guenzl@hoe.at

heimat-oesterreich.at

ZELLERNDORF I/BT2

GRST-NR. 697/6, EZ 1233

HEIMAT
ÖSTERREICH

LAGEPLAN

Stand 2026-04-28



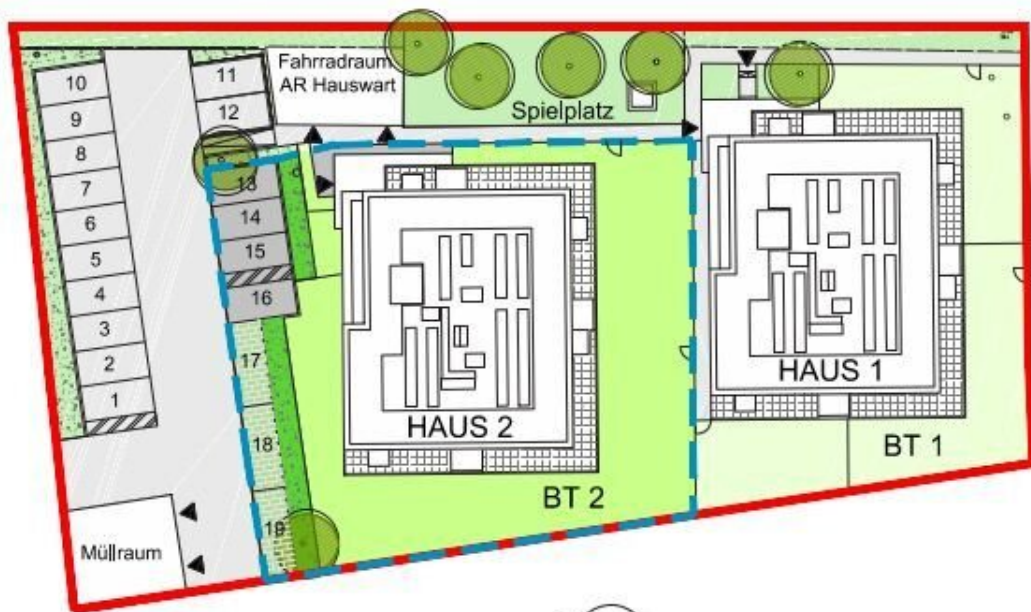
0m 10m 50m

M=1:1000



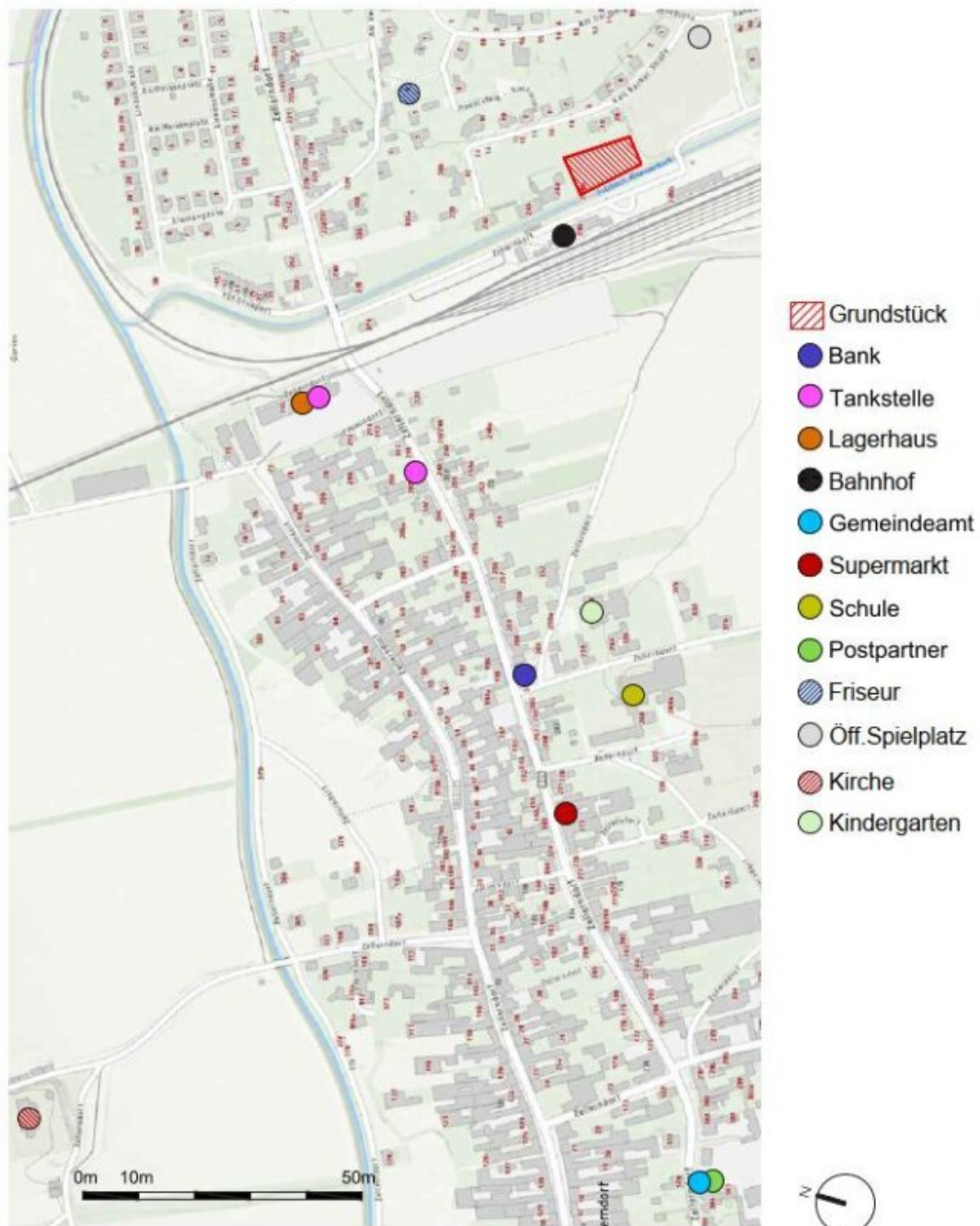
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH
pA 1100 Wien, Davidgasse 48 | Tel. 01 982 3601 645 | theresa.guenzl@hoe.at

heimat-oesterreich.at



INFRASTRUKTUR

Stand 2026-04-28



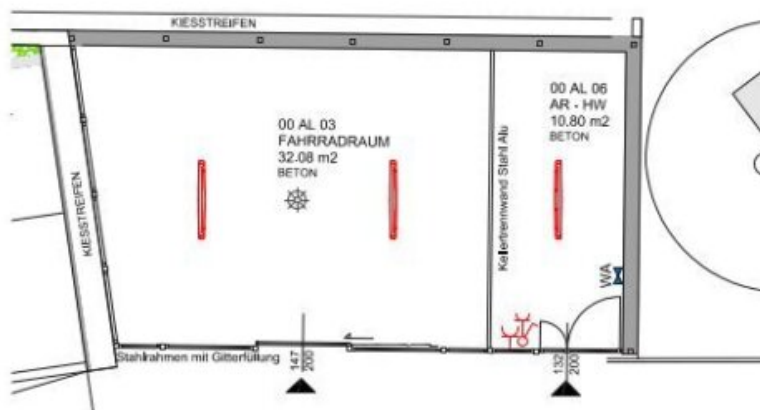
ZELLERNDORF I/BT2

GRST-NR. 697/6, EZ 1233

HEIMAT
ÖSTERREICH

EG FAHRRADRAUM IM NEBENGEBÄUDE

Stand 2026-04-28



M 1:100

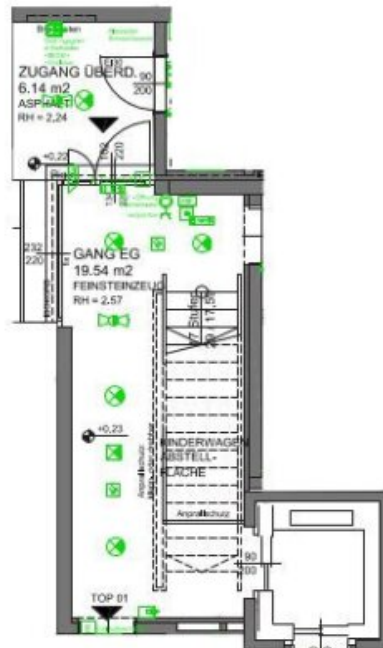
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einrichtungsmöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen! Abstellräume/ Kellerabteile im Außenbereich sind unbeheizt und nicht frostsicher.

- Leerverzöhrung/Leerdose
- Ausschalter einpolig
- Wechselschalter
- Serienschalter
- Kreuzschalter
- Schutzkontaktsteckdose einfach
- Schutzkontaktsteckdose zweifach
- KS...Kühlschrank
- GS...Geschirrspüler
- MW...Mikrowelle
- DA...Dunstabzug
- WM...Waschmaschine
- WT...Wäschetrockner
- AS...Arbeitsplatzsteckdose
- ⊞ Elektroherd
- ⊞ Schutzkontaktsteckdose mit Klappdeckel
- ⤴ Ausschalter einpolig auf Putz
- ⚡ Schutzkontaktsteckdose auf Putz
- ⚡ Anschlussdose Satellit
- ✕ Deckenauslass
- ✕ Wandauslass
- ☛ Wandleuchte Anbau
- ☛ Anbauleuchte rund
- ☛ Rauchmelder
- ⚡ E-Verteiler
- ⚡ Multimedia-Verteiler
- 🔊 Klingellaster
- 🗣 Innensprechstelle
- 🌬 Zuluftventil
- 🌬 Abluftventil
- ➔ Kamperventil
- RT Raumthermostat
- 🔊 Deckenbewegungsmelder
- 🔊 Wandauslaß für Leuchtenanschluss
- FR-Wannenleuchte
- ☼ Bewegungsmelder 360°

Abkürzungen
 FPH Fertige Parapethöhe
 FFCK Fußbodenoberkante
 GL Glasauschnitt
 AR Abstellraum
 SR Schrankraum
 RH Raumhöhe
 VR Vorraum
 RAR Regenabfallrohr

EG HAUS 2 KINDERWAGENABSTELLFLÄCHE

Stand 2026-04-28

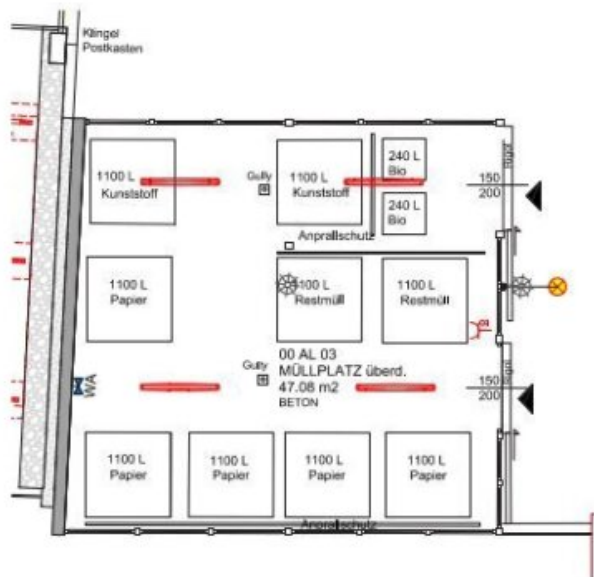


M 1:100

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer 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. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einrichtungsmöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen! Abstellräume/ Kellerabteile im Außenbereich sind unbeheizt und nicht frostsicher.

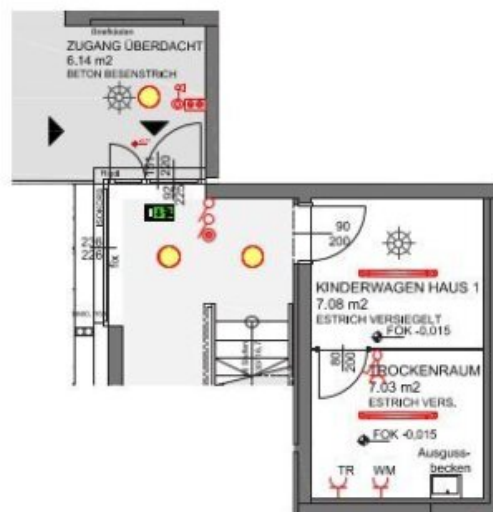
- Leerverzehrung/Leerdose
- Ausschalter einpolig
- Wechselschalter
- Serienschalter
- Kreuzschalter
- Schutzkontaktsteckdose einfach
- Schutzkontaktsteckdose zweifach
- KS...Kühlschrank
- GS...Geschirrspüler
- MW...Mikrowelle
- DA...Dunstabzug
- WM...Waschmaschine
- WT...Wäschetrockner
- AS...Arbeitsplatzsteckdose
- ⚡ Elektrohend
- ☑ Schutzkontaktsteckdose mit Klappdeckel
- ⚡ Ausschalter einpolig auf Putz
- ☑ Schutzkontaktsteckdose auf Putz
- ⚡ Anschlussdose Satellit
- ✕ Deckenauslass
- ✕ Wandauslass
- ☑ Wandleuchte Anbau
- ☑ Anbauleuchte rund
- ☑ Rauchmelder
- ⚡ E-Verteiler
- ⚡ Multimedia-Verteiler
- ⚡ Klingelaster
- ☑ Innensprechstelle
- ☑ Zuluftventil
- ☑ Abluftventil
- Kämperventil
- ☑ Raumthermostat
- ☑ Deckenbewegungsmelder
- ☑ Wandauslaß für Leuchtenanschluss
- ☑ FR-Wannenleuchte
- ☑ Bewegungsmelder 360°

Abkürzungen
FPH...Fertige Parapethöhe
FFOK...Fußbodenoberkante
GL...Glasauschnitt
AR...Abstellraum
SR...Schrankraum
RH...Raumhöhe
VR...Vorraum
RAR...Regenabfallrohr



Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer 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. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einrichtungs Möbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen! Abstellräume/ Kellerabteile im Außenbereich sind unbeheizt und nicht frostsicher.

- Leerverzöhrung/Leerdose
 - Ausschalter einpolig
 - Wechselschalter
 - Serienschalter
 - Kreuzschalter
 - Schutzkontaktsteckdose einfach
 - Schutzkontaktsteckdose zweifach
 - KS...Kühlschrank
 - GS...Geschirrspüler
 - MW...Mikrowelle
 - DA...Dunstabzug
 - WM...Waschmaschine
 - WT...Wäschetrockner
 - AS...Arbeitsplatzsteckdose
 - ⚡ Elektroherd
 - ☑ Schutzkontaktsteckdose mit Klappdeckel
 - ⬆ Ausschalter einpolig auf Putz
 - ⚡ Schutzkontaktsteckdose auf Putz
 - ⚡ Anschlussdose Satellit
 - ✕ Deckenauslass
 - ✕ Wandauslass
 - ☛ Wandleuchte Anbau
 - ☛ Anbauleuchte rund
 - ☛ Rauchmelder
 - ⚡ E-Verteiler
 - ⚡ Multimedia-Verteiler
 - 🔔 Klingelaster
 - 🗣 Innensprechstelle
 - 🌬 Zuluftventil
 - 🌬 Abluftventil
 - ➡ Kämperventil
 - RT Raumthermostat
 - 👁 Deckenbewegungsmelder
 - 🔦 Wandauslaß für Leuchtenanschluss
 - FR-Wannenleuchte
 - 🌟 Bewegungsmelder 360°
- Abkürzungen**
- FPH Fertige Parapethöhe
 - FFOK Fußbodenoberkante
 - GL Glasauschnitt
 - AR Abstellraum
 - SR Schrankraum
 - RH Raumhöhe
 - VR Vorraum
 - RAR Regenabfallohr



0m 1m 5m
M 1:100 Stand 05.09.2022

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer 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. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einrichtungsmöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen! Abstellräume/ Kellerabteile im Außenbereich sind unbeheizt und nicht frostsicher.

- Leerverzöhrung/Leerdose
- Ausschalter einpolig
- Wechselschalter
- Serienschalter
- Kreuzschalter
- Schutzkontaktsteckdose einfach
- Schutzkontaktsteckdose zweifach
- KS...Kühlschrank
- GS...Geschirrspüler
- MW...Mikrowelle
- DA...Dunstabzug
- WM...Waschmaschine
- WT...Wäschetrockner
- AS...Arbeitsplatzsteckdose
- ⚡ Elektroherd
- ☑ Schutzkontaktsteckdose mit Klappdeckel
- ⤴ Ausschalter einpolig auf Putz
- ⚡ Schutzkontaktsteckdose auf Putz
- ⚡ Anschlussdose Satellit
- ✕ Deckenauslass
- ✕ Wandauslass
- ☛ Wandleuchte Anbau
- ☛ Anbauleuchte rund
- ☛ Rauchmelder
- ⚡ E-Verteiler
- ⚡ Multimedia-Verteiler
- 🔊 Klingelaster
- 🗣 Innensprechstelle
- 🌬 Zuluftventil
- 🌬 Abluftventil
- ➔ Kämperventil
- 📶 Raumthermostat
- 🔊 Deckenbewegungsmelder
- 🔦 Wandauslaß für Leuchtenanschluss
- FR-Wannenleuchte
- 🌟 Bewegungsmelder 360°

Abkürzungen
FPH Fertige Parapethöhe
FFOK Fußbodenoberkante
GL Glasauschnitt
AR Abstellraum
SR Schrankraum
RH Raumhöhe
VR Vorraum
RAR Regenabfallrohr

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Zellerndorf!

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Zellerndorf entsteht mit dem **Bauteil 2 der Wohnhausanlage Zellerndorf I** ein modernes Wohnprojekt, das komfortables Wohnen mit hoher Lebensqualität und nachhaltiger Bauweise verbindet. Die attraktive Lage im Bezirk Hollabrunn bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und gleichzeitig ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld.

Das Projekt umfasst **drei geförderte Mietwohnungen** mit Wohnflächen von rund **60 m² bis 76 m²** sowie eine Wohngruppe der Caritas. Die Wohnungen befinden sich im zweiten Obergeschoss des dreigeschossigen Gebäudes und überzeugen durch funktionale Grundrisse, helle Wohnräume und großzügige Außenflächen. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen **Balkon** sowie einen privaten **Abstellraum**. Die barrierefreie Erschließung erfolgt komfortabel über einen Personenaufzug.

Besonderes Augenmerk wurde auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gelegt. Das Gebäude wird in **Niedrigenergiebauweise** errichtet und erreicht einen Heizwärmebedarf von rund **12,5 kWh/m²a** sowie einen **fGEE-Wert von ca. 0,56**. Eine moderne **Luft-Wasser-Wärmepumpe**, eine **Photovoltaikanlage am Dach**, Fußbodenheizung sowie eine **kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung** sorgen für hohen Wohnkomfort bei gleichzeitig niedrigen Energiekosten.

Die Wohnhausanlage Zellerndorf I, Bauteil 2, vereint moderne Architektur, nachhaltige Technik und eine hervorragende Infrastruktur zu einem attraktiven Zuhause für Menschen, die Wert auf Wohnqualität, Komfort und ein lebenswertes Umfeld legen.

Hier die Details zu unserem Projekt im Überblick:

- 3 geförderte Mietwohnungen
- 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60 m² bis 76 m² Wohnfläche
- Großzügige Balkone
- Eigene Abstellboxen für jede Wohnung
- Barrierefreier Zugang mittels Personenaufzug

- Hochwertige Laminat- und Feinsteinzeugböden
- Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden mit Funksteuerung
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage am Dach
- PKW-Stellplätze bereits in der Miete inkludiert
- Fahrradabstellmöglichkeiten und Kinderwagenabstellfläche
- Spielplatz und großzügige Grünflächen
- Bahnhof, Nahversorgung und öffentliche Einrichtungen in unmittelbarer Nähe
- Fertigstellung voraussichtlich Jänner 2027

Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen

Diese attraktive **Erstbezugswohnung** verbindet modernes Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Auf rund **61 m² Wohnfläche** erwarten Sie zwei helle, freundlich gestaltete Zimmer – ideal für Singles oder Paare, die ein komfortables

Zuhause mit Wohlfühlcharakter suchen.

Der großzügige **Wohn- und Essbereich** mit integrierter **Kochnische** bildet das Herzstück der Wohnung. Die offene Gestaltung und die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten den idealen Rahmen für entspannte Stunden, gemeinsames Kochen oder gesellige Abende.

Der **Balkon** erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen bei einer Tasse Kaffee zu genießen oder den Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Das **Schlafzimmer** ist direkt vom Wohnbereich aus erreichbar und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Der Blick auf den Balkon verleiht dem Raum eine helle und freundliche Atmosphäre.

Praktische Extras wie ein **Abstellraum** innerhalb der Wohnung sowie eine **Abstellbox** am Balkon schaffen zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten und sorgen für Ordnung im Alltag.

Das modern ausgestattete Badezimmer überzeugt mit zeitloser Verfliesung, einer **Badewanne**, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss. Das **separate WC** präsentiert sich ebenfalls in einer hochwertigen und geschmackvollen Ausführung.

Ein **PKW-Abstellplatz** ist bereits im Mietpreis inkludiert und rundet dieses attraktive Wohnangebot perfekt ab.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser modernen Erstbezugswohnung. Vielleicht ist dies schon bald Ihr neues Zuhause!

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: voraussichtlich Jänner 2027

Energiekennzahlen: Der Heizwärmebedarf beträgt ca. 12,5 kWh/m²a Klasse A+ und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,56 Klasse A+.

Die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 806,41 inkl. BK und Ust.** und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 15.147,50.

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 <1.000m

Apotheke <7.250m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <8.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <4.500m

Polizei <250m

Post <250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap