

Familienfreundliche 4 Zimmerwohnung mit Balkon in Pöchlarn



Wohnzimmer-4

Objektnummer: 5287

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rechenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3380 Pöchlarn
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,41 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,33 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Gesamtmiete	708,99 €
Kaltmiete (netto)	708,99 €
Kaltmiete	708,99 €
Provisionsangabe:	
Provisionsfrei	

Ihr Ansprechpartner

Luisa Burkhardt

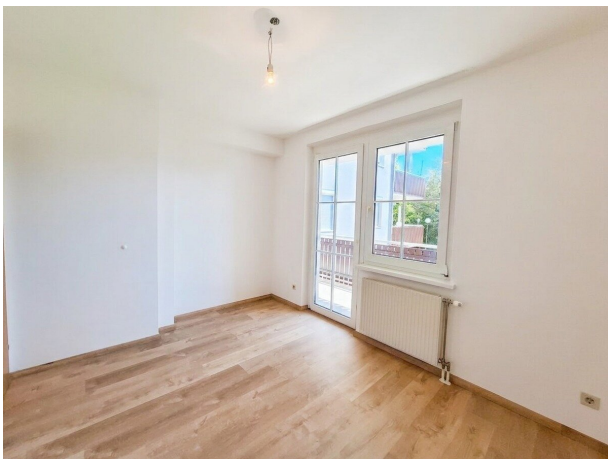
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Davidgasse 48
1100 Wien

T +43 1 9823601 637

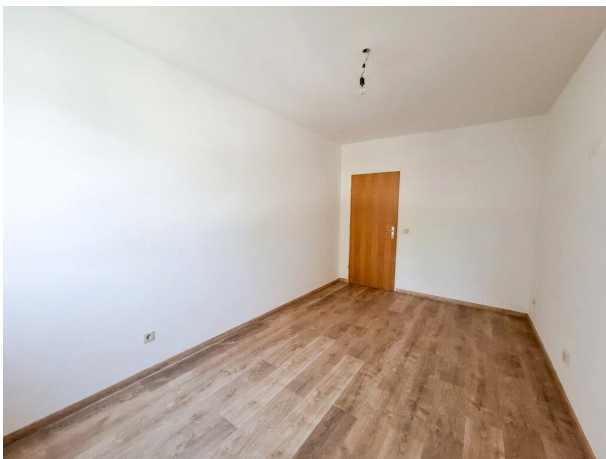
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

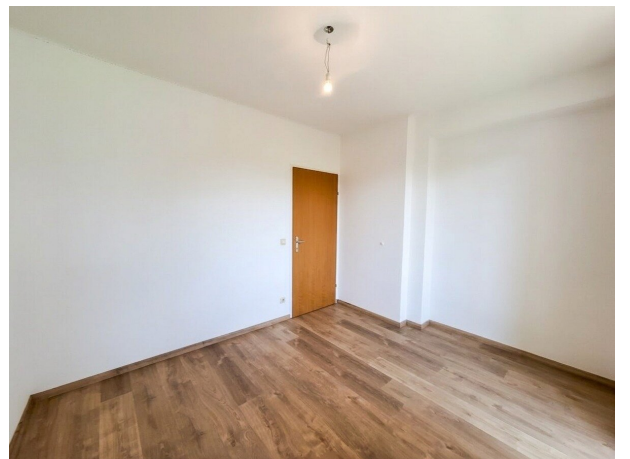




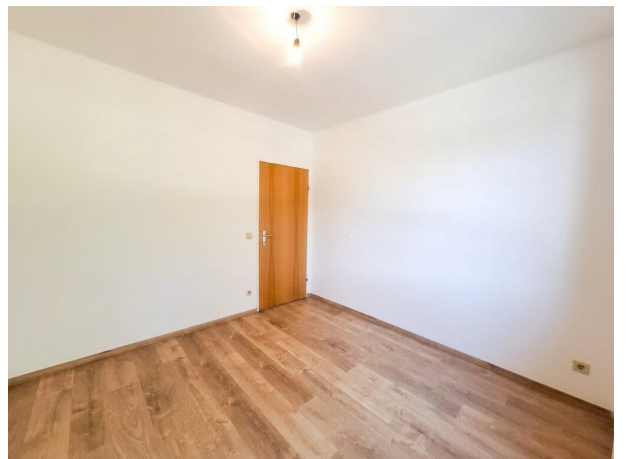
















HAUS 2

WOHNUNG 1 - TYP A

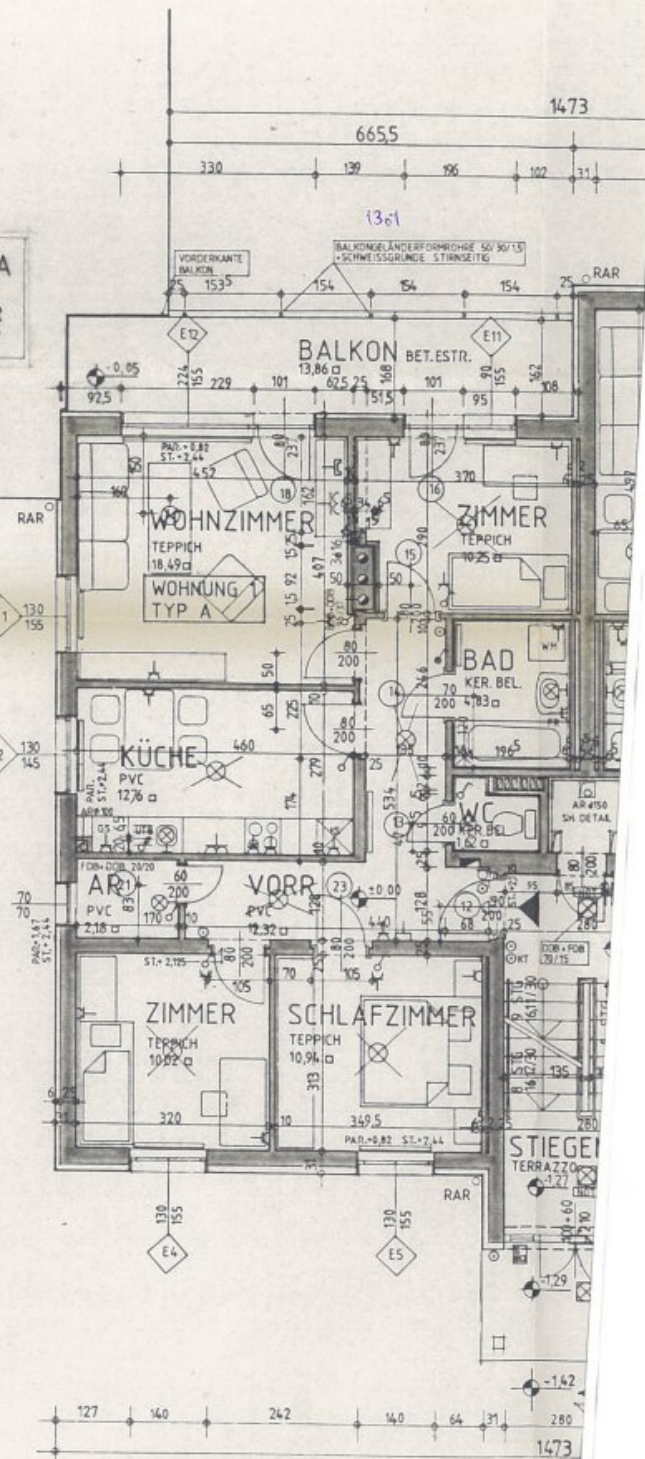
WOHNUNGSGR. 83,41M2
BALKON 13,86M2

12 26

1098

128

HAUS 3



Objektbeschreibung

Diese charmante **4-Zimmer-Wohnung in der idyllischen Nibelungenstadt Pöchlarn** verbindet großzügiges Wohnen, ansprechende Rückzugsorte und eine zentrale Lage. Auf ca. **83 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Zuhause mit einem besonderen Highlight: einem ca. **14 m² großen Balkon**, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Das **geräumige Wohnzimmer** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon. Hier können Sie nach einem langen Tag die Seele baumeln lassen. Ein Schlafzimmer befindet sich direkt neben dem Wohnzimmer und bietet ebenfalls einen direkten Zugang auf den Balkon.

Die **separate Küche** ist praktisch an das Wohnzimmer angegliedert und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Ein Fenster sorgt dabei für angenehmes Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

Die beiden weiteren **Schlafzimmer** sind vom Vorraum aus erreichbar und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Das **Badezimmer mit einer bodenebenen Dusche** ausgestattet. Ein praktischer **Abstellraum** schafft zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung im Alltag.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnungsangebot durch ein **Kellerabteil sowie einen eigenen Carport Autoabstellplatz**. Die Wohnung wird mittels **Fernwärme** beheizt.

Zentral wohnen und bestens angebunden

Die Wohnung befindet sich in **zentraler Lage in Pöchlarn**. Supermarkt, Schule, Kindergarten, Arzt, Bank und zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in kurzer Gehdistanz. Durch die **Westbahn** ist zudem eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung gegeben. Für Autofahrer bietet die nahegelegene **A1** eine optimale Verbindung in die umliegenden Regionen.

Freizeit direkt vor der Haustür

Auch in Sachen Freizeit hat Pöchlarn einiges zu bieten: **herrliche Rad- und Wanderwege, Fischereimöglichkeiten, Tennisplätze, ein beheiztes Freibad** und vieles mehr sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung und machen die Umgebung zu einem idealen Ort für alle, die Natur, Bewegung und Erholung schätzen.

Ein Zuhause, das mit seiner großzügigen Raumaufteilung, dem schönen Balkon und der

zentralen Lage überzeugt!

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab sofort

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 22.07.2020 beträgt der Heizwärmebedarf 92,33 kWh/m²a Klasse C und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,87 Klasse D.

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt € 18.064,05 und die **monatliche Miete** beläuft sich auf € 708,99 inkl. BK und Ust.

Die monatlichen Kosten für **Warmwasser und Heizung** betragen derzeit € 127,54.

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 <1.000m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <9.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <2.250m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap