Pöchlarn - 4 Zimmer Familientraum im Obergeschoss



Objektnummer: 5297

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:	87,72 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Gesamtmiete	862,39 €
Kaltmiete (netto)	862,39 €
Kaltmiete	862,39 €

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.

































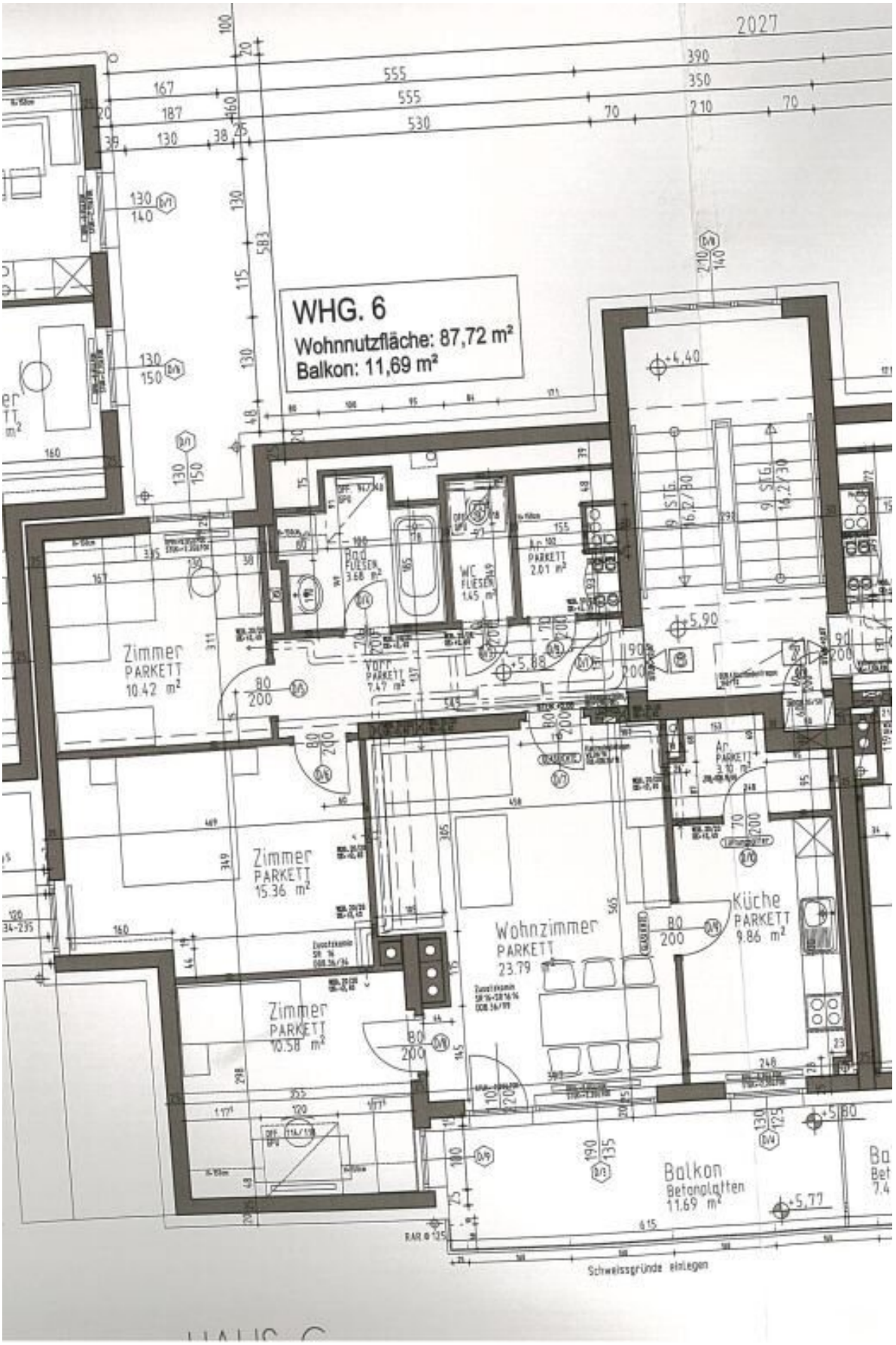











WHG. 6
Wohnnutzfläche: 87,72 m²
Balkon: 11,69 m²
Zimmer
PARKETT
10.42 m²
Bad
FLIESEN
3.68 m²
WC
FLIESEN
1.45 m²
Ar.
PARKETT
2.01 m²
Vorr.
PARKETT
7.47 m²
Zimmer
PARKETT
15.36 m²
Zimmer
PARKETT
10.58 m²
Wohnzimmer
PARKETT
23.79 m²
Ar.
PARKETT
3.10 m²
Küche
PARKETT
9.86 m²
Balkon
Betonplatten
11.69 m²
+4.40
+5.90
+5.88
+5.80
+5.77
9 STG
16.2/30
Schweissgründe einlegen

Objektbeschreibung

Willkommen in Pöchlarn!

Diese charmante **4-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m² Wohnfläche** bietet großzügigen Platz für die ganze Familie und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einem Balkon.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das **geräumige Wohnzimmer**, von dem aus Sie direkt auf den Balkon gelangen. Die separate Küche ist ebenfalls vom Wohnzimmer aus begehbar und bietet einen schönen Blick in Richtung Balkon.

Die Wohnung verfügt über **drei weitere Zimmer**, die vielseitig als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Zwei der Zimmer sind direkt vom Vorzimmer aus begehbar, während das dritte Zimmer vom Wohnzimmer aus zugänglich ist.

Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne und einem Handwaschbecken** ausgestattet. Das WC ist separat angelegt. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und bietet Platz für Dinge des täglichen Bedarfs.

Ein besonderes Highlight ist der **Balkon**, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie frische Luft genießen, den Tag bei einem Kaffee beginnen oder den Abend in Ruhe ausklingen lassen.

In den Wohnräumen sorgen **hochwertige Parkettböden** für ein angenehmes und behagliches Wohngefühl, während die Nassräume modern verfliest sind.

Zur Wohnung gehören außerdem ein **eigenes Kellerabteil sowie ein PKW-Stellplatz**. Damit ist auch für ausreichend Stauraum und eine komfortable Parkmöglichkeit gesorgt.

Pöchlarn – Wohnen mit guter Anbindung und hoher Lebensqualität

Pöchlarn punktet mit einer **sehr guten Verkehrsanbindung**. Sowohl die Westautobahn **A1** als auch die Westbahnstrecke sind rasch erreichbar und ermöglichen eine optimale Verbindung in Richtung Wien, Linz und darüber hinaus.

Auch kulturell und historisch hat die Stadt einiges zu bieten. Besonders sehenswert ist die **malerische Altstadt mit der Pfarrkirche Maria Himmelfahrt**.

Wer seine Freizeit gerne aktiv gestaltet, kommt in Pöchlarn ebenfalls voll auf seine Kosten. Ob **Fischen, Wandern, Radfahren oder Tennis** – das vielfältige Freizeitangebot bietet zahlreiche

Möglichkeiten, die Natur zu genießen und die Umgebung aktiv zu erkunden.

Eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, guter Raumaufteilung und hervorragender Infrastruktur – ideal für Familien und alle, die Wert auf komfortables Wohnen mit viel Platz legen.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab sofort

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 23.02.2022 beträgt der Heizwärmebedarf 33,2 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,05 Klasse C.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 13.178,08 und die monatliche Miete beläuft sich auf € 862,39 inkl. BK und Ust.

Die monatlichen Kosten für Warmwasser und Heizung betragen € 137,18.

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

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