

**Zentral gelegene 3 Zimmerwohnung in Wieselburg - inkl.
Balkon - Nähe Bahnhof**



KI-aufgehellt

Objektnummer: 5309

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3250 Wieselburg
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,94 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,51 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Gesamtmiete	740,21 €
Kaltmiete (netto)	740,21 €
Kaltmiete	740,21 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

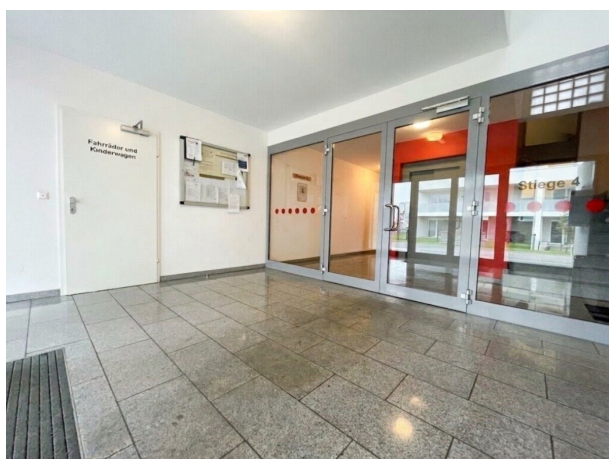
Ihr Ansprechpartner

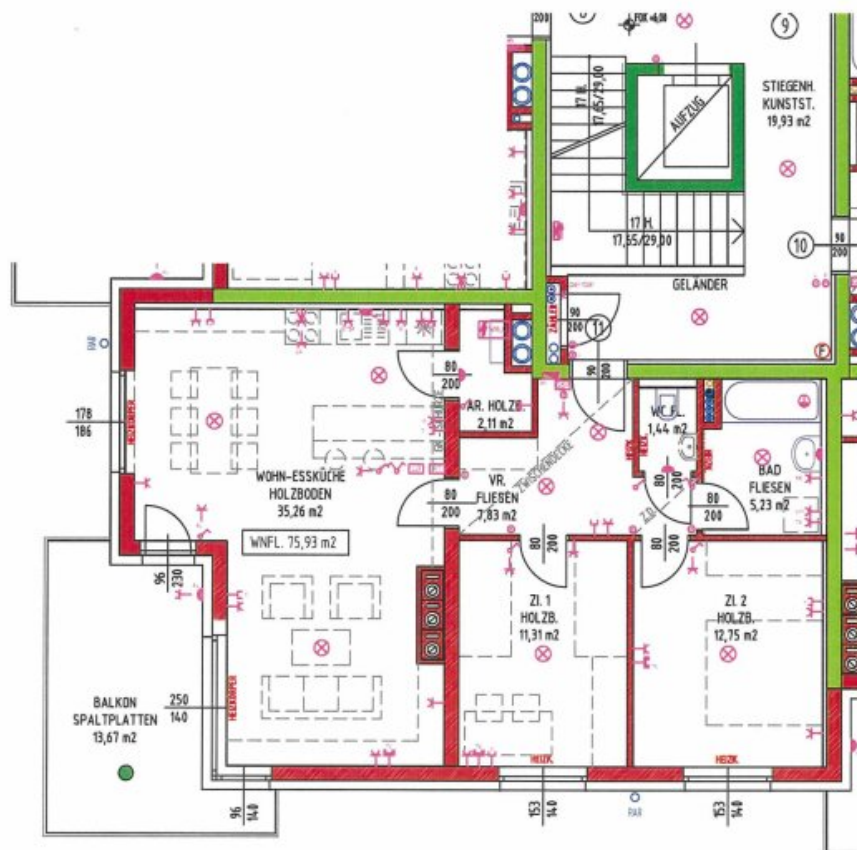
Luisa Burkhardt

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





WOHNNUTZFLÄCHE	75,93 m2
BALKON	13,67 m2
KELLERABTEIL	5,51 m2
AUTOABSTELLPLATZ	1 PKW

Objektbeschreibung

Ankommen, wohlfühlen und zuhause sein: Diese attraktive Wohnung in Wieselburg verbindet großzügiges Wohnen mit einer hervorragenden Lage und bietet ideale Voraussetzungen für Paare und kleine Familien.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses** und verfügt über rund **76 m² Wohnfläche** sowie einen großzügigen **Balkon mit ca. 14 m²**.

Schon beim Betreten empfängt Sie eine **helle und freundliche Wohnatmosphäre**. Das Herzstück der Wohnung ist die großzügig gestaltete **Wohnküche**, die viel Platz zum Kochen, Essen und Beisammensein bietet. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den schönen Balkon – der ideale Ort, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Die beiden weiteren Zimmer sind direkt vom Vorzimmer aus begehbar und lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen.

Das **modern verflieste Badezimmer** verfügt über ein Handwaschbecken, eine Badewanne und einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Das **separate WC** ist ebenfalls modern gestaltet.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein praktischer **Abstellraum im Vorzimmer**. In den Wohnräumen schaffen **moderne Parkettböden** ein angenehmes und wohnliches Ambiente.

Die Beheizung erfolgt mittels **Gaszentralheizung**.

Zur Wohnung gehört ein **eigenes Kellerabteil**. Besonders praktisch: Ein **Garagenabstellplatz für Ihren PKW ist bereits in der Miete inkludiert**.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie. Dank des nahegelegenen **Bahnhofs** ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur und der hohen Lebensqualität, die Wieselburg zu einer beliebten Wohn- und Zuzugsgemeinde im Bezirk Scheibbs machen.

Wieselburg ist zudem ein bedeutender **Schul- und Bildungsstandort**. Volks-, Mittel-, Sonder- und Musikschule, Gymnasium sowie die Fachhochschule befinden sich in kurzer Entfernung.

Auch für **Freizeit und Erholung** hat die Stadt einiges zu bieten: Zahlreiche Rad- und Wanderwege, ein vielseitiges Kulturangebot sowie das beliebte **Erlebnisfreibad in unmittelbarer Nähe** sorgen für abwechslungsreiche Möglichkeiten in der Freizeit.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab 1.11.2026

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 30.3.2023 beträgt der Heizwärmebedarf 32,8 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,81 Klasse D.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 16.598,84 und die monatliche Miete beläuft sich auf € 740,21 inkl. BK und Ust.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <8.250m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap