

## **Moderne Traumwohnung in Hofamt Priel - Perfekt für Familien und Paare!**



**Objektnummer: 5310**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Getreidegasse                           |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 3681 Hofamt Priel                       |
| Baujahr:                      | 2010                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 83,13 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Keller:                       | 4,99 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 35,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,71                           |
| Gesamtmiete                   | 752,55 €                                |
| Kaltmiete (netto)             | 752,55 €                                |
| Kaltmiete                     | 752,55 €                                |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Luisa Burkhardt**

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

T +43 1 9823601 637

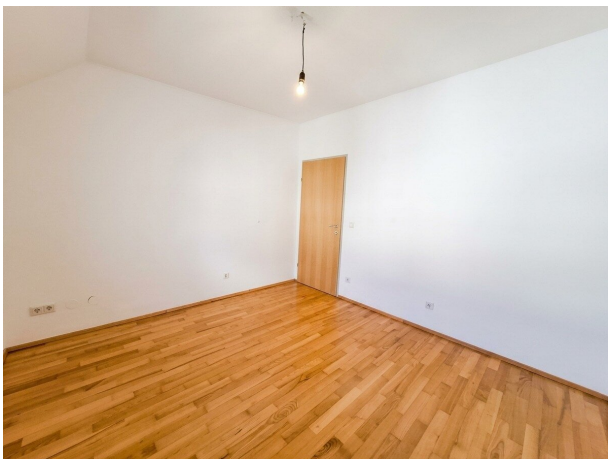
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















# HEIMAT ÖSTERREICH

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Davidgasse 48, 1100 Wien  
Tel.: (01) 982 36 01, Fax DW 919

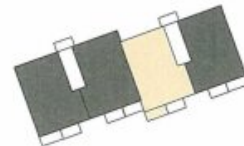
## HOFAMT PRIEL IV 1. BAUTEIL GETREIDEGASSE 2A 3680 HOFAMT PRIEL



ARCHITEKT EDUARD NEVERSAL ZIVILTECHNIKER GMBH  
1230 WIEN MAURER LANGE GASSE 134  
TEL: 01/888 20 20 - FAX: 01/888 20 20 / 50 - office@neversal.at

### HAUS 2\_TOP 6\_DG

WOHNNUTZFLÄCHE 83.94M2  
BALKON 7.23M2  
EINLAGERRAUM 4.99M2  
GESAMT 95.86M2



## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hofamt Priel!** Diese attraktive Wohnung überzeugt mit einem modernen Wohnambiente, einer durchdachten Raumaufteilung und einer ausgezeichneten Kombination aus Komfort und naturnaher Lage.

Auf rund **83 m² Wohnfläche** stehen Ihnen **drei großzügige Zimmer** zur Verfügung. Damit eignet sich die Wohnung ideal für **Paare oder Familien**, die Wert auf großzügiges und angenehmes Wohnen legen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das **helle und geräumige Wohnzimmer** mit direktem Zugang zum Balkon. Hier können Sie an warmen Tagen entspannte Stunden verbringen, den Sonnenuntergang genießen oder im Freien zu Abend essen. Die **offene Küche** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft einen großzügigen Lebensmittelpunkt für die ganze Familie.

Das **modern verflieste Badezimmer** lädt mit seiner Badewanne zum Entspannen ein und verfügt außerdem über ein Waschbecken sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Das **separate WC** ist ebenfalls modern und stilvoll verfliest.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein **praktischer Abstellraum**, in dem Alltagsgegenstände bequem untergebracht werden können.

In den Wohnräumen sorgen **hochwertige Parkettböden** für eine warme und wohnliche Atmosphäre.

Die Wohnung wird mittels **Fernwärme beheizt**. Eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** sorgt zudem für ein angenehmes und ausgeglichenes Raumklima.

Ein **eigenes Kellerabteil** sowie ein **Tiefgaragenabstellplatz, der bereits in der Miete inkludiert ist**, runden dieses attraktive Wohnungsangebot perfekt ab.

Auch die Lage überzeugt: Ein **Kindergarten ist zu Fuß erreichbar**, ebenso befinden sich **ärztliche Versorgung und weitere wichtige Einrichtungen** in der näheren Umgebung.

Wer die Natur liebt, kommt in Hofamt Priel ebenfalls voll auf seine Kosten. Die wunderschöne Umgebung lädt zu **Spaziergängen, Ausflügen und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen** ein – ideal für Groß und Klein.

Auch die umliegenden Städte sind schnell erreichbar: **Melk liegt nur rund 22 Autominuten entfernt**, während Sie **Ybbs an der Donau bereits in etwa 6 Autominuten** erreichen.

**Eine moderne Wohnung mit Balkon, hochwertiger Ausstattung und viel Lebensqualität –**

## **entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Hofamt Priel!**

**Befristung:** unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 23.03.2022 beträgt der Heizwärmebedarf 35,2 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,71 Klasse C.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 15.438,50 und die monatliche Miete beläuft sich auf € 752,55 inkl. BK und Ust.

Die monatlichen Kosten für Warmwasser und Heizung betragen derzeit € 130,37.

**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 <1.250m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <250m  
Universität <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.750m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Post <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap