

## **Modernes Wohnen in Wieselburg - 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und Loggia (Kaufoption)**



**Objektnummer: 2860**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Anton-Fahrner-Gasse              |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3250 Wieselburg                  |
| Baujahr:                      | 2019                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 79,74 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Keller:                       | 12,87 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,51                         |
| Gesamtmiete                   | 917,46 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 917,46 €                         |
| Kaltmiete                     | 917,46 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |
| Provisionsfrei                |                                  |

## Ihr Ansprechpartner

### Tatjana Scherz

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

T 01 9823601 630

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



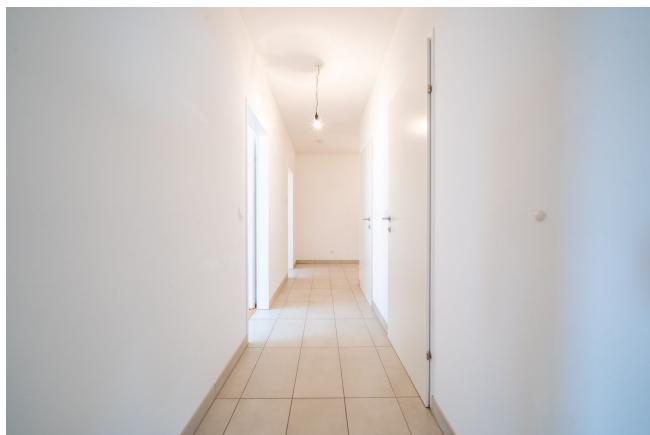
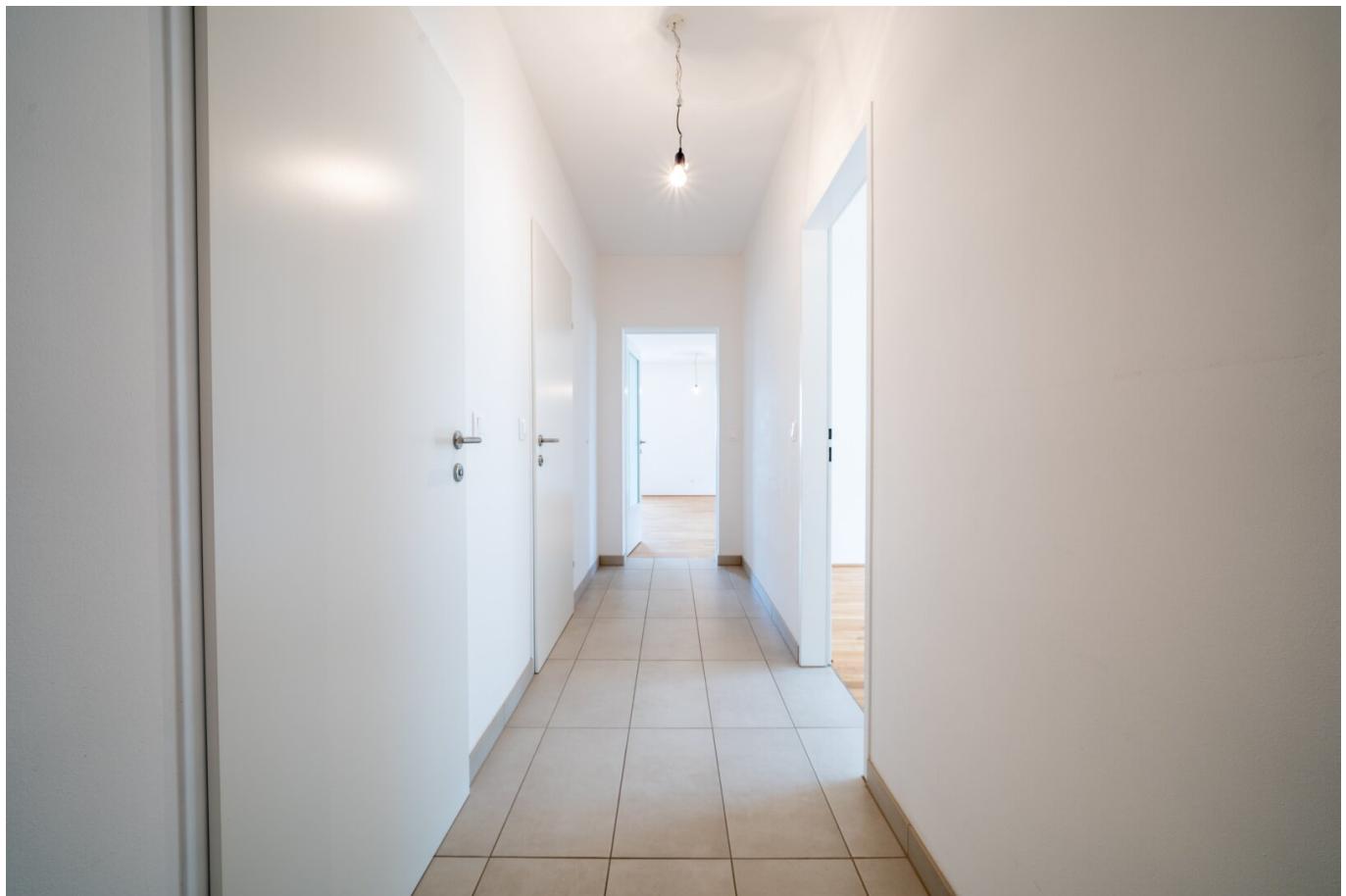












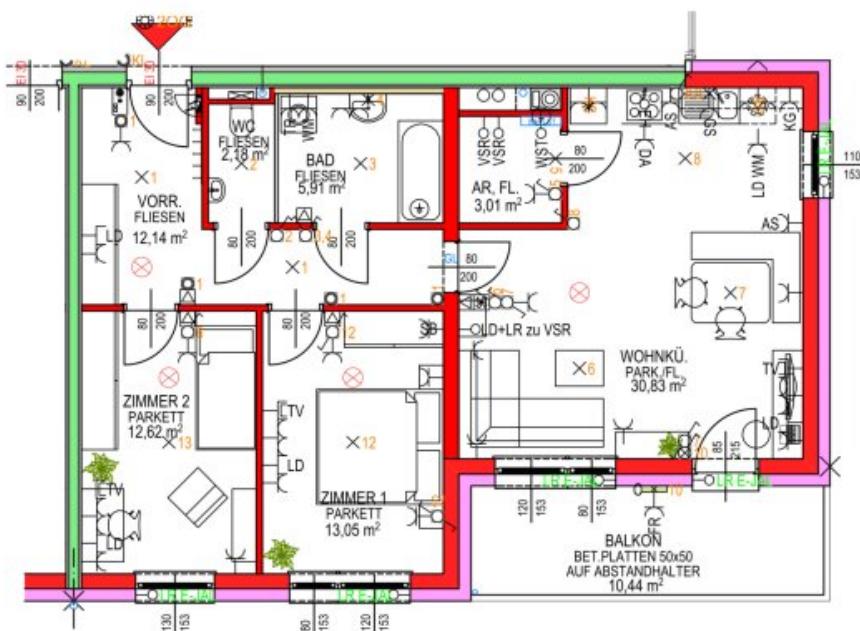


# HEIMAT ÖSTERREICH

gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft m.b.H.  
Josefstraße 3, 3100 St. Pölten www.hoe.at  
pA Davidgasse 48, 1100 Wien office@hoe.at

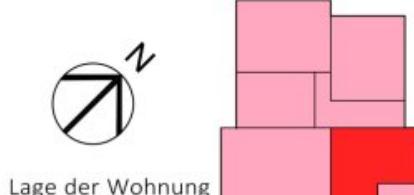
Wohnhausanlage  
Anton-Fahrner-Gasse 3  
3250 Wieselburg

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. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturnähe nehmen! Der dargestellte Möblierungs vorschlag ist nicht Bestandteil der Ausstattung!



- Schukosteckdose
- Schukosteckdose 2-fach
- KS Tief- bzw. Kühlenschrank
- GS Geschirrspüler
- DA Dunstabzugshaube
- EH E-Herd
- MW Mikrowelle
- AS Arbeitsschrank
- WM Waschmaschine
- TR Trockner
- FRD Feuchtraum Schuko
- TV Anschlussdose
- TEL Anschlussdose
- Ausschalter
- Ausschalter mit Kontrolllicht
- Wechselschalter
- Wechselschalter mit Kontrolllicht
- Serienschalter
- Taster
- Bedienelement Heizung
- Bedienelement Lüftung
- Wandlichtauslaß geschalten
- Deckenlichtauslaß geschalten
- Anbauleuchte Außen z.B. Drop 22 von Prima
- Anbauleuchte Gänge/STH z.B. Drop 28 von Prima
- Anbauleuchte Terrasse/Balkon z.B. Drop 22 von Prima
- Optischer Rauchmelder
- E-Verteiler
- Jalousientaster

0 5 10 m



Lage der Wohnung

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Datum           | 2018-05-02 |
| Ohne Massstab   |            |
| Status          |            |
| PROSPEKT        |            |
| Inhalt          |            |
| TOP 10 2. STOCK |            |
| Wohnnutzfläche  | 79,74 m²   |
| Balkon          | 10,44 m²   |
| Kellerabteil    | 12,87 m²   |

# Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer modernen und gepflegten Wohnung in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Unsere wunderschöne 3 Zimmerwohnung in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses in 3250 Wieselburg, wird Ihnen sicher gefallen. Die Wohnung bietet Ihnen ca. 80m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen Balkon mit ca. 5m<sup>2</sup> und eine Loggia mit ca. 5m<sup>2</sup>.

Von der geräumigen Wohnküche gelangt man direkt auf die herrliche Freifläche – einfach entspannen und die Seele baumeln lassen.

Neben dem Küchenbereich befindet sich ein Abstellraum, welcher auch als Speis genutzt werden kann.

Das modern verflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist separat angelegt und ebenfalls modern verfließt.

In den Wohnräumen wurden moderne Parkettböden verlegt.

Ein Kellerabteil und 2 Autoabstellplätze im Freien runden das Wohnungsangebot perfekt ab.

Wieselburg (Bezirk Scheibbs) ist dank der hohen Lebens- und Wohnqualität eine aufstrebende Zuzugsgemeinde. Wieselburg ist auch eine Schul- und Bildungsmetropole. Neben der Volks-Haupt –Sonder- und Musikschule, sowie dem Gymnasium gibt es auch noch eine Fachhochschule. All diese Bildungseinrichtungen befinden sich unweit von der Wohnung entfernt.

Weiters besticht Wieselburg aufgrund der zahlreichen Freizeitaktivitäten. Auch das Kulturangebot kann sich sehen lassen. Wer gerne im Freien ist kann die interessanten Radrouten und die schönen Wanderwege nutzen. Ein absolutes Highlight ist jedoch das Erlebnisfreibad, auch diese befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung.

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 1.4.2019 beträgt der Heizwärmebedarf 29,4 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,51 Klasse A++.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 28.000,-- und die monatliche Miete beläuft sich auf € 917,46 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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
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