

**Hafnerbach (bei St. Pölten) - herrliche Maisonette  
Wohnung mit Garten – ein Traum für jede Familie!**



Außen\_1

**Objektnummer: 3394**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Hohenegger Straße                       |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 3386 Hafnerbach                         |
| Baujahr:                      | 2012                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 98,77 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 2                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,04                           |
| Gesamtmiete                   | 1.249,36 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 1.249,36 €                              |
| Kaltmiete                     | 1.249,36 €                              |
| 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 Verfügung.









# 1.OBERGESCHOSS

# ERDGESCHOSS

**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

Gemein-Güte Wohn- und Baugesellschaft m.b.H.  
Hafnerbach 15, 48222 Gellert, Tel. 0522 43 10 1-4, www.haut

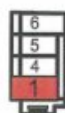
## HAFNERBACH 2

### HAUPTSTRASSE 17

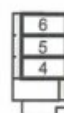
Änderungen infolge Behörden-  
auflagen, haustechnischer und  
konstruktiver Maßnahmen vor-  
behalten. Statische und bau-  
physikalische Details sind nicht  
Planinhalt. Die Wohnungs- und  
Raumgrößen sind ca.-Angaben  
und können sich aufgrund der  
Detailplanung ändern. Einrich-  
tung erfolgt lt. Ausstattung-  
beschreibung. Heizkörpersymbole  
sind nicht maßgenau und defi-  
nieren nur die voraussichtliche  
Lage. Dieser Plan ist zum An-  
fertigen von Einbaumöbeln  
nicht geeignet. Naturmaße  
nehmen!



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Im romantischen Ort Hafnerbach (Nähe St. Pölten) liegt unser Familientraum.

Die schöne 4 Zimmer Maisonettewohnung bietet knapp 100m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf 2 Ebenen. Ein kleiner aber feiner Garten mit ca. 30m<sup>2</sup> und eine Terrasse mit ca. 10m<sup>2</sup> sind ebenfalls mit dabei!

Im Erdgeschoss befinden sich ein Vorzimmer, ein WC, ein Abstellraum, ein Hausarbeitsraum und ein geräumiges Wohnzimmer mit optimal integrierter Kochnische. Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Eigengarten. Der praktische Hausarbeitsraum ist vielseitig einsetzbar und bietet somit auch extra Stauraum.

Über die schöne Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich 3 weitere Zimmer, ein Vorraum, ein Abstellraum und ein Badezimmer mit herrlicher Badewanne – hier kann man garantiert nach einem langen Tag entspannen und zur Ruhe kommen.

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet. Ein Kellerabteil und 2 PKW Abstellplätze (bereits in der Miete inkludiert) runden das Wohnungsangebot perfekt ab.

Die zentrale Lage der Familienwohnung wird Sie begeistern! Kindergarten, Volksschule, Einkaufsmöglichkeit, Bank, Arzt – alles quasi vor der Haustüre. Die familienfreundliche Gemeinde hat auch ein breit gefächertes Freizeitprogramm für Groß und Klein. Jede Menge Sport, Spaß und Action sind hier garantiert!

Eine gute Verkehrsanbindung gibt es Dank der Westautobahn und Bundesstraße 1.

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 21.03.2022 beträgt der Heizwärmebedarf 28,90 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,04 Klasse C.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 22.069,11 und die monatliche Miete beläuft sich auf € 1.249,36 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 <2.750m

Apotheke <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <5.750m

Einkaufszentrum <6.750m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.750m

Polizei <2.750m

Post <5.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap