

**Seltene Gelegenheit | Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit  
Donaublick**



**Objektnummer: 1519/86**  
**Eine Immobilie von Immo Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3380 Pöchlarn
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Gesamtmiete</b>	1.317,69 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	929,54 €
<b>Kaltmiete</b>	1.197,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	268,36 €
<b>USt.:</b>	119,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lisa-Marie Perger**

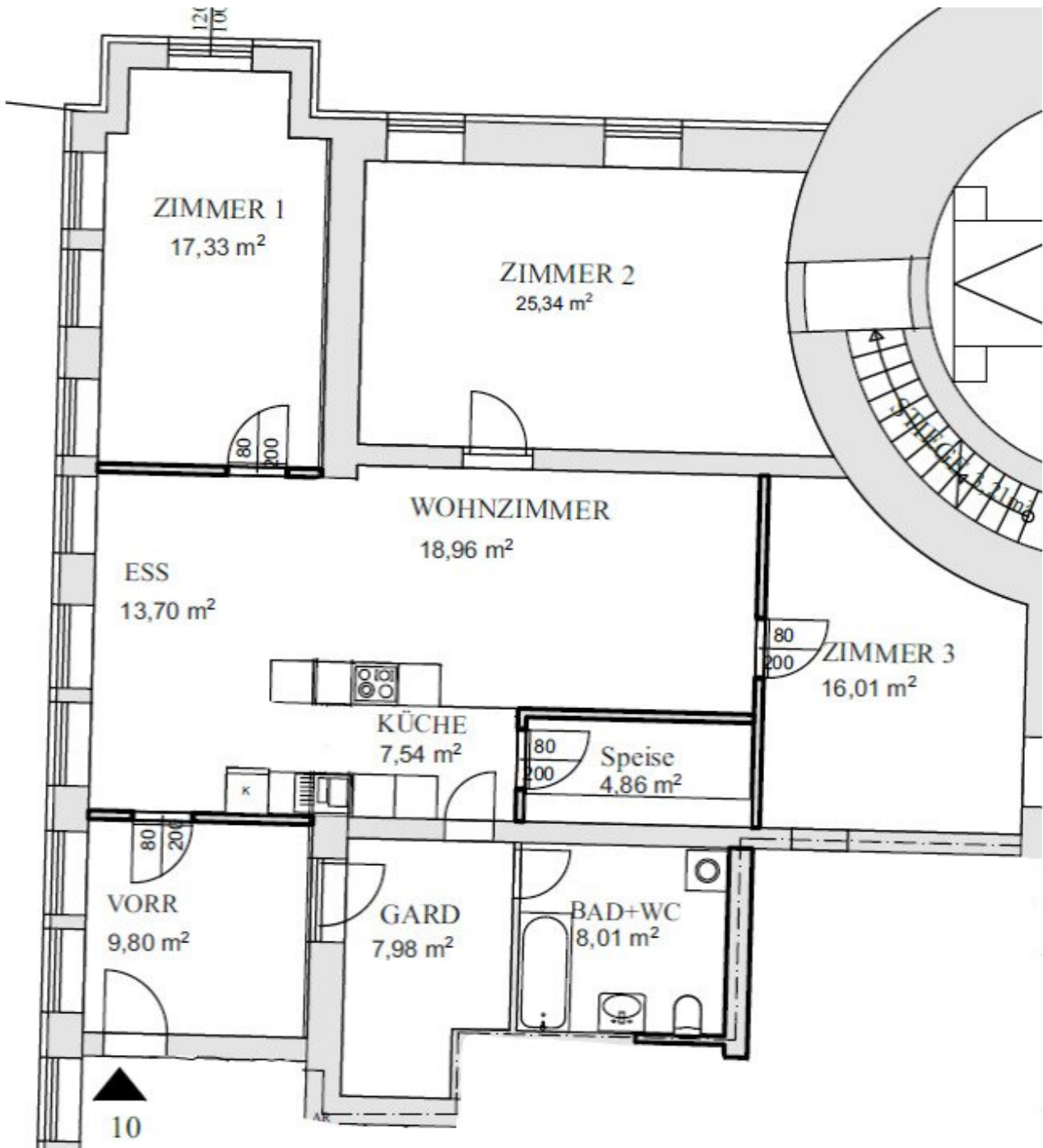
Immo Auer  
Leisergasse 16





Freizeit am Donaudamm

Gemeinschaftsgarten



## Objektbeschreibung

### Sonnendurchflutete Altbauwohnung mit Donaublick

Diese **vollrenovierte ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnung** liegt auf der 1. Etage eines geschichtsträchtigen, gepflegten Wohnhaus direkt zwischen der Pöchlerner "Fußgängerzone" und dem Freizeitgebiet Donaudamm.

Sie bietet Ihnen Komfort, Stil und Funktionalität – ideal für Familien, Paare oder WGs oder für jeden, der es hell und großzügig haben möchte.

Bruttomiete (inkl. USt) **€ 1.022,50**

Brutto-Betriebskosten **€ 295,20**

**Bruttomonatsmiete € 1.317,70**

Zuzüglich Heizkostenkonto monatl. € 84,- + 20% USt

### Highlights:

- Offener Wohnküchenbereich
- 3 große Zimmer - einzeln begehbar
- große, hohe Fenster lassen die Wohnung hell erstrahlen
- Donaublick
- Modernes Bad mit Badewanne

- großzügiger Wohnraum
- viele Abstellmöglichkeiten

**Extras:**

- Fahrradraum & Kellerabteil
- Gartennutzung
- Top-Verkehrsanbindung (Bus & Bahn)
- Garagenplatz oder Außenstellplatz können auf Wunsch zusätzlich angemietet werden.

**Nahversorgung:** Ärzte, Schulen, Supermärkte & mehr fußläufig erreichbar.

Die Wohnung wird ausschließlich vermietet - Es gibt keine Kaufoption!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap