

**!! SOMMERAKTION - 1 Monat mietzinsfrei wohnen !! -
Traumwohnung zu vermieten - Erstbezug - stilvolle 2
Zimmerwohnung ab sofort verfügbar - KAUFOPTION**



Balkon_Musterwohnung

Objektnummer: 3780

**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:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,26 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,18 m ²
Heizwärmebedarf:	A+ 14,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Gesamtmiete	563,37 €
Kaltmiete (netto)	563,37 €
Kaltmiete	563,37 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Lisa Zimeler

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

T +4319823601641

H 0676 3288533















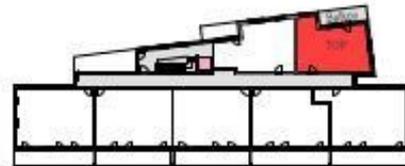


TOP 22 3.OG

3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20

HEIMAT ÖSTERREICH

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH | 3100 St. Pölten, Dr. Karl Renner-Promenade 8/702 | Postadresse: 1100 Wien, Davidgasse 48



ÜBERSICHT 3.STOCK



LEGENDE

- Deckenauslass
- Wandauslass
- Wandauslass Anbau Außen
- Leerverrohrung
- Rollläden außen
- Ausschalter einpolig
- Ausschalter Kontrolllicht
- Ausschalter zweipolig
- Wechselschalter
- Serienschalter
- Kreuzschalter
- Taster / Taster Kontrolllicht
- Schutzkontaktsteckdose einfach
- Schutzkontaktsteckdose zweifach
- Schutzkontaktsteckdose mit Klappdeckel
- E-Versorgung
- Elektroherd
- Telefonanschlusssdose
- TV-Anschlusssdose
- LD Leerdose
- AS Arbeitssteckdose
- DA Dunstabzug
- GS Geschirrspüler
- KS Kühlschrank
- BR Backrohr
- MW Mikrowelle
- WM Waschmaschine
- WT Wäschetrockner
- HK Steckdose E-Heizkörper
- Raumthermostat
- Innensprechstelle
- Klingelaster
- Elektro - Verteiler
- Elektro - Verteiler
- RM Rauchmelder
- Plattenbelag Fliesen
- Laminat



Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktive Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen!

TOP 22	
Wohnräume	63,26 m ²
Balkon	12,59 m ²
Keller (PK)	7,18 m ²
PKW-Stellpl.Nr.	22

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH
Postadresse: Davidgasse 48 • 1100 Wien

Ihre Ansprechpartnerin: Frau Lisa Zimeler
Tel.: 01 9623601-641
lisa.zimeler@hoe.at

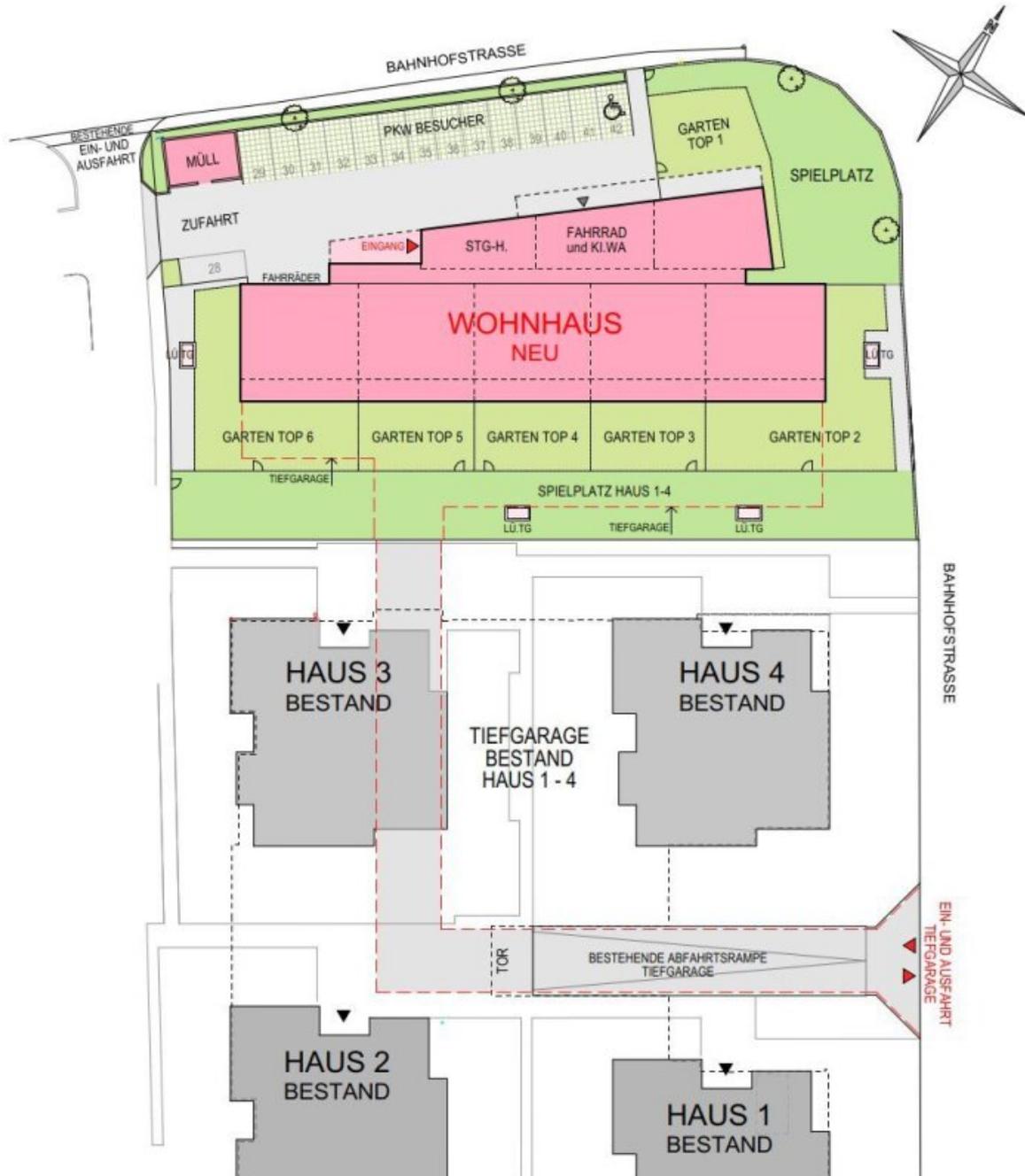
www.heimat-oesterreich.at

LAGEPLAN

3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20

**HEIMAT
ÖSTERREICH**

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH | 3100 St. Pölten, Dr. Karl Renner-Promenade 8/702 | Postadresse: 1100 Wien, Davidgasse 48



KELLER und TIEFGARAGE NEBENRÄUME EG

3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20

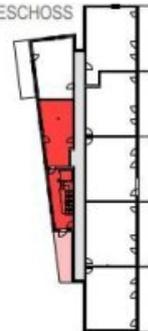
**HEIMAT
ÖSTERREICH**

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH | 3100 St. Pölten, Dr. Karl Renner-Promenade 8/702 | Postadresse: 1100 Wien, Davidgasse 48

KELLER und TIEFGARAGE



ÜBERSICHT ERDGESCHOSS



NEBENRÄUME EG



LEGENDE

-  Gitterkorbleuchte
-  Ausschalter einpolig
-  Schutzkontaktsteckdose einfach

Objektbeschreibung

In der Stadtgemeinde Wieselburg, **Bahnhofstraße 20**, befinden sich unsere **27 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption** in den Größen von ca. **58m² bis ca. 84m²** (2-4 Zimmer).

Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche wie Garten und/oder Terrasse bzw. Balkon. Zudem ist jeder Einheit ein Tiefgaragenplatz zugewiesen.

Der **Bahnhof** ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, ebenso das **Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur**.

Hier die Details im Überblick:

- 27 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
- 2-4 Zimmer - Wohnflächen von ca. 58m² - 84m²
- Jede Wohnung mit Garten, Terrasse oder Balkon
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Zentrale Lage: nahe Bahnhof & Stadtzentrum
- Energieeffiziente Wärmepumpe & Photovoltaikanlage am Dach
- Free Cooling-Kühlsystem für angenehmes Raumklima
- HWB Wert ca. 14,4 kWh/m²a, fGee ca. 0,53
- Sofort beziehbar

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Wieselburg!

Diese helle und moderne Wohnung in der 3. Etage bietet alles, was das Herz begehrt: eine ruhige, aber zentrale Lage, moderne Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept - ob als Single oder als Paar - hier fühlen Sie sich sofort zuhause.

Die 2 Zimmerwohnung bietet ca. 63m² Wohnfläche, einen Balkon mit ca. 13m² und gliedert sich in ein geräumiges Wohnzimmer mit Kochnische, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss, einen Vorraum und einen Abstellraum.

Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf den schönen Balkon. Hier können Sie entspannt Ihren Tag ausklingen lassen, das Abendessen oder den Frühstückskaffee genießen.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, welche für wohlig warme Füße im Winter sorgt.

Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer energiesparenden Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage am Dach.

Ein besonderes Zuckerl ist das **Kühlsystem free cooling**, somit gehören überhitzte Wohnungen im Sommer der Vergangenheit an!

Die kontrollierte Wohnraumbelüftung sorgt für angenehmes Raumklima.

Mit dem Personenaufzug gelangen Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung.

Für die Fahrräder und Kinderwägen ist mit einem Abstellraum im Erdgeschoss gesorgt. Weitere Fahrradabstellplätze gibt es auch im Freien, im Bereich des Hauszuganges.

Ein Kinderspielplatz ist in der Anlage ebenfalls vorhanden.

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum im Keller und ein Tiefgaragenabstellplatz (bereits in der Miete inkludiert) zugeteilt. Weiters befindet sich ein Trockenraum im Keller.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die Wert auf eine gute Verkehrsanbindung legen, Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte.

Nahe der Wohnhausanlage finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum.

Lassen Sie sich von dieser Traumwohnung in Wieselburg begeistern. Hier werden Wohnträume wahr!

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab sofort

Kaufoption: ja

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 11.7.2022 beträgt der Heizwärmebedarf ca. 14,4 kWh/m²a Klasse A+ und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,53 Klasse A++.

Die monatliche Miete beläuft sich auf € 563,37 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 21.203,--.

Die monatlichen Kosten für Kaltwasser und Heizung betragen € 143,61

Infos zu weiteren Wohnungen gibt es bei:

Frau Lisa Zimeler

Tel.: 01/9823601 DW 641

E-Mail: lisa.zimeler@hoe.at

Social Media: [facebook](#) - [instagram](#) - [youtube](#) - [linkedin](#)

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 <250m

Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.250m
Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap