

**Traumhafte 2 Zimmerwohnung mit Garten und Terrasse in Hofstetten!**



**Objektnummer: 3946**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariazeller Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3202 Hofstetten
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	36,43 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	611,86 €
Kaltmiete (netto)	611,86 €
Kaltmiete	611,86 €
Provisionsangabe:	
Provisionsfrei	

## Ihr Ansprechpartner

### Cafer Cakir

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

T +4319823601636  
H 0676/3081378



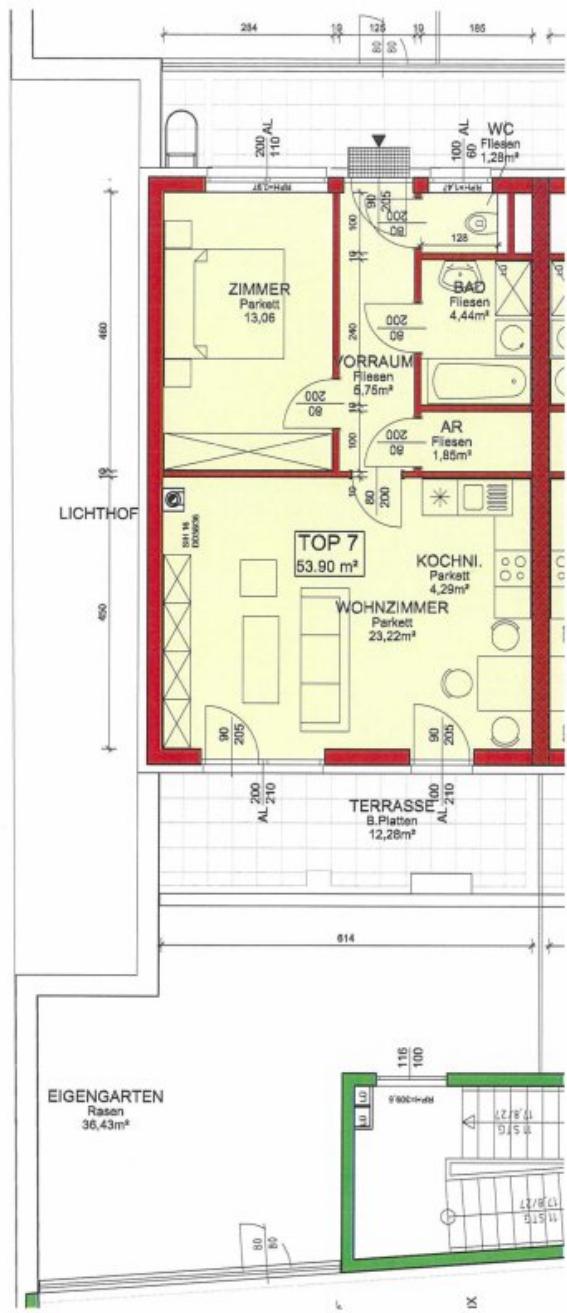




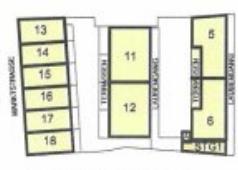
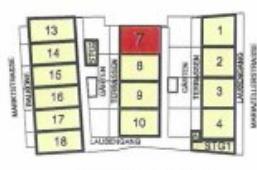
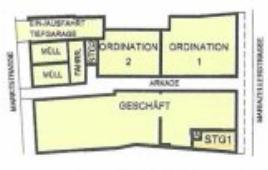




Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca-Angaben und können sich aufgrund der Detaillierung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Holzkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen!



## 1. OBERGESCHOSS



LEGENDE - MATERIAL:	
ZIEGEL GEBRANNT	GIPS KARTON LEICHTW.
WONUNGSTRENNW.	BESTAND
STAHLBETON	GRÜNFLÄCHE
MASSSTAB	DATUM
M=1:100	01.07.2010
STATUS	PROSPEKT
PLANINHALT	TOP 7 1. OBERGESCHOß

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde **Hofstetten**! Diese gepflegte **2-Zimmer-Wohnung** im 1. Obergeschoß bietet Ihnen nicht nur eine moderne Wohnatmosphäre, sondern auch einen optimalen Lebensstil in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage.

Mit einer großzügigen Fläche von **53,71 m<sup>2</sup>** ist diese Wohnung ideal für Singles oder Paare geeignet. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass Sie jeden Quadratmeter optimal nutzen können.

Besonders hervorzuheben ist die herrliche **Terrasse** mit angrenzendem **Gartenbereich**. Hier können Sie garantiert optimal entspannen, das Frühstück genießen oder gesellige Abende mit Freunden verbringen.

Das **Wohnzimmer** ist sehr geräumig angelegt und die **Kochnische** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Das **Schlafzimmer** ist zentral vom Vorraum aus begehbar.

Das modern verflieste **Badezimmer** ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist separat angelegt und befindet sich gleich neben dem Badezimmer.

Der **Abstellraum** sorgt für extra Stauraum.

Die Wohnräume sind mit modernen Parkettböden ausgestattet und die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt für angenehmes Wohnklima. Beheizt wird die Wohnung mit Fernwärme.

Praktisch ist auch der vorhandenen **Personenaufzug**.

Ein **Kellerabteil** und ein **Tiefgaragenstellplatz** (in der Miete inkludiert) runden das Wohnungsangebot perfekt ab.

Auch die Lage der Immobilie wird Sie begeistern! Einkaufsmöglichkeiten, Gemeindeamt, Arzt, Apotheke, Kindergarten, Volksschule – alles in unmittelbarer Nähe. Die tollen Spielplätze im nahe gelegenen Pielachpark lassen jedes Kinderherz garantiert höher schlagen.

In ca. 22 Autominuten erreicht man die Landeshauptstadt St. Pölten.

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 02.03.2022 beträgt der Heizwärmebedarf 35,80 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,69 Klasse A+.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt **€ 16.559,62** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 611,86** inkl. BK und Ust.

*Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause.*

**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 <7.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap