

## **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















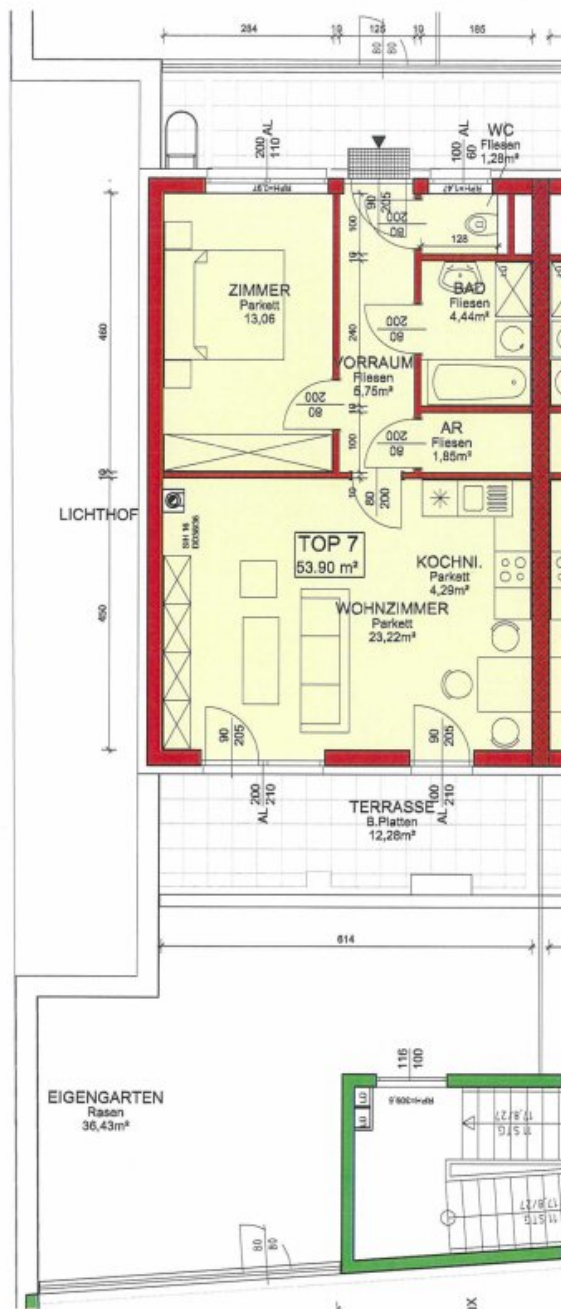
# HEIMAT ÖSTERREICH

Gemeinnützige Wohnungs- und  
Siedlungsgesellschaft m. b. H.  
Plainstraße 55, A-5020 Salzburg  
Tel: 0662 43 75 21-0 . www.hoe.at

## HOFSTETTEN

RIEL/STEINWENDTNER

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. Ausstattungsa-  
bschreibung. Heizkörpersymbole  
sind nicht maßgenau und defi-  
nieren nur die voraussichtliche  
Lage. Dieser Plan ist zum An-  
fertigen von Einbaumöbeln  
nicht geeignet. Naturmaße  
nehmen!



## 1.OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

LEGENDE - MATERIAL:  
ZIEGEL BEBRANT GIPS-KARTON-LEICH-TWK  
WOHNUNGSTRENNW. 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 m²** 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/m²a 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