

## **Herrliche Familienwohnung mit Balkon in der Nibelungenstadt Pöchlarn**



Außen\_4

**Objektnummer: 3965**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rechenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3380 Pöchlarn
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,33 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Gesamtmiete	728,38 €
Kaltmiete (netto)	728,38 €
Kaltmiete	728,38 €
Provisionsangabe:	
Provisionsfrei	

## Ihr Ansprechpartner

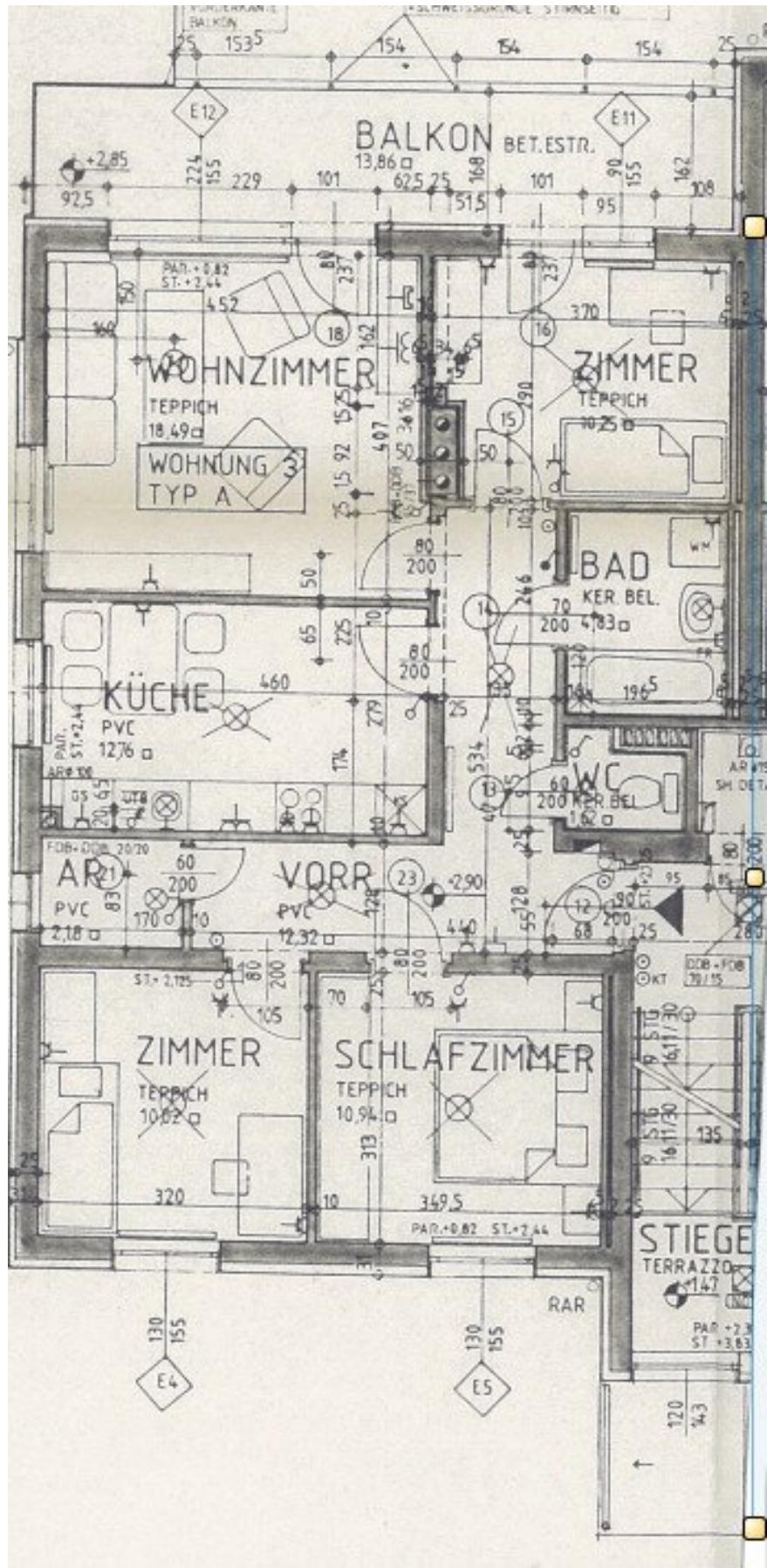
### Luisa Burkhardt

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

T +43 1 9823601 637  
H 0676 3794347

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Unsere schöne Wohnung befindet sich in der zauberhaften Stadtgemeinde Pöchlarn im Bezirk Melk.

Die gepflegte Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein herrliches Wohnambiente, sondern auch eine ideale Lage, die alle Facetten des täglichen Lebens abdeckt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 83,41 m<sup>2</sup> und vier hellen, einladenden Zimmern ist diese Wohnung perfekt für Paare, Familien oder alle, die gerne Platz haben. Sie werden von dem durchdachten Grundriss begeistert sein, der sowohl Rückzugsorte als auch gesellige Bereiche bietet. Der Balkon lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und die frische Luft zu genießen.

Das modern verflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – hier lässt es sich herrlich entspannen.

Für extra Stauraum sorgt der praktische Abstellraum.

Ein Kellerabteil und ein PKW Abstellplatz runden das Wohnungsangebot perfekt ab.

Unsere schöne Wohnung liegt zentral in Pöchlarn - Supermarkt, Schule, Kindergarten, Arzt, Bank, quasi alles in Fußnähe. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind rasch zu Fuß erreichbar. Die Westbahn sorgt ebenfalls für eine gute öffentliche Anbindung. Eine perfekte Verkehrsanbindung mit dem PKW gibt es Dank der A1.

Die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote können sich sehen lassen – herrliche Rad- und Wanderwege, Fischereimöglichkeiten, Tennisplätze, beheiztes Freibad und vieles mehr lassen bestimmt niemals Langeweile aufkommen.

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 22.07.2020 beträgt der Heizwärmebedarf 92,33 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse C und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,87 Klasse D.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 18.185,01 und die monatliche Miete beläuft sich auf € 728,38 inkl. BK und Ust.

Die monatlichen Kosten für Warmwasser und Heizung betragen derzeit € 180,54.

Lassen Sie sich von der harmonischen Atmosphäre und der praktischen Lage begeistern. Ihr

neues Zuhause wartet auf Sie!

**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 <500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap