

**Hafnerbach (bei St. Pölten) - herrliche Maisonette  
Wohnung mit Garten – ein Traum für jede Familie!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 4518**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenegger Straße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3386 Hafnerbach
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 47,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,02
Gesamtmiete	1.086,47 €
Kaltmiete (netto)	1.086,47 €
Kaltmiete	1.086,47 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Tatjana Scherz**

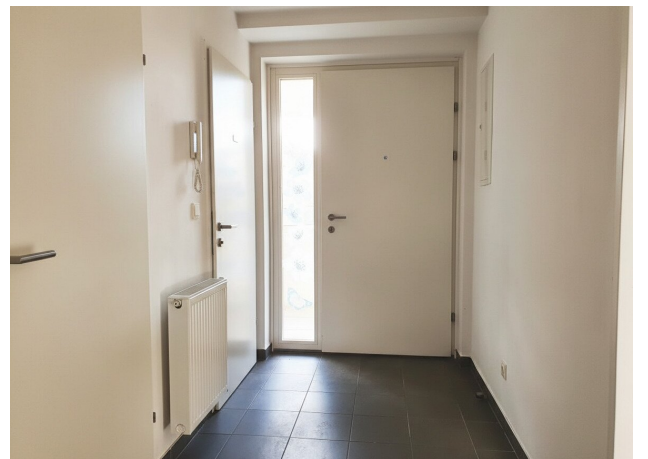
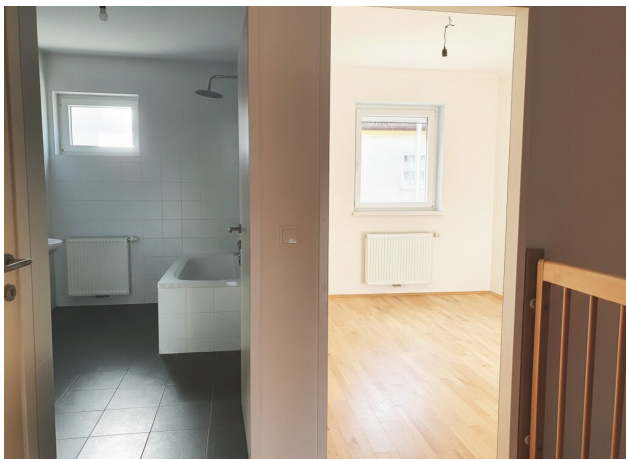
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Davidgasse 48  
1100 Wien

T 01 9823601 630

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# 1.OBERGESCHOSS

# ERDGESCHOSS

**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

Sonder-Objekt Wohn- und Baugesellschaft m.B.H.  
Währinger Str. 4-6/22 1040 Wien, Tel. 010 24 19 214, www.hoa.at

## HAFNERBACH 2 HAUPTSTRASSE 17

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 Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen!

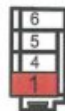


LEGENDE:

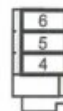
- WOHNFLÄCHE
- WAND
- GARTEN



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

MASSSTAB M=1:100	DATUM 09.02.2011
STATUS PROSPEKT	
PLANNHALT TOP 1 EG u. 1.OG	

## Objektbeschreibung

Im romantischen Ort Hafnerbach, nur wenige Minuten von St. Pölten entfernt, liegt dieser wahre Familientraum. Die schöne 4-Zimmer-Maisonettewohnung bietet auf zwei Ebenen rund **100 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und ist ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen mit einem eigenen Garten schätzen. Ein kleiner, aber feiner **Garten** mit etwa **30 m<sup>2</sup>** sowie eine **Terrasse** mit rund **10 m<sup>2</sup>** laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein **Vorzimmer**, ein **WC**, ein praktischer **Abstellraum**, ein vielseitig nutzbarer **Hausarbeitsraum** und ein großzügiges **Wohnzimmer** mit perfekt integrierter **Kochnische**. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den **Eigengarten**. Der Hausarbeitsraum bietet zusätzlichen Stauraum und lässt sich flexibel nutzen.

Eine elegante **Holzterppe** führt Sie in das Obergeschoss, wo drei weitere **Zimmer**, ein **Vorraum**, ein zusätzlicher **Abstellraum** und ein Badezimmer mit einer **herrlichen Badewanne** auf Sie warten. Nach einem langen Tag können Sie hier garantiert zur Ruhe kommen und entspannen.

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen **Parkettböden** ausgestattet. Ein **Kellerabteil** und zwei **PKW-Abstellplätze**, die bereits im Mietpreis enthalten sind, runden das Angebot perfekt ab.

Die zentrale Lage der Familienwohnung wird Sie begeistern! Kindergarten, Volksschule, Einkaufsmöglichkeit, Bank, Arzt – alles quasi vor der Haustüre. Die familienfreundliche Gemeinde hat auch ein breit gefächertes Freizeitprogramm für Groß und Klein. Jede Menge Sport, Spaß und Action sind hier garantiert! Eine gute Verkehrsanbindung gibt es außerdem Dank der Westautobahn und Bundesstraße 1.

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 21.03.2022 beträgt der **Heizwärmebedarf 47,4 kWh/m<sup>2</sup>a** Klasse B und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,02** Klasse C.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag beträgt €22.069,11** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 1.086,47 inkl. BK und Ust.**

**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 <2.750m

Apotheke <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <5.750m

Einkaufszentrum <6.750m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.750m

Polizei <2.750m

Post <5.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap