

**Herrliche 3-Zimmer-Wohnung in Pottenbrunn – Ihr neues  
Zuhause in ruhiger, naturnaher Lage**



**Objektnummer: 5008**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pottenbrunner Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3140 Pottenbrunn
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	946,18 €
Kaltmiete (netto)	946,18 €
Kaltmiete	946,18 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Tatjana Scherz**

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

T +43 1 9823601 630

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

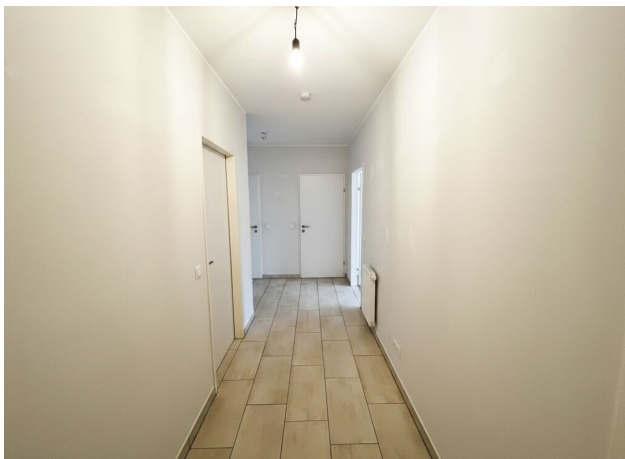














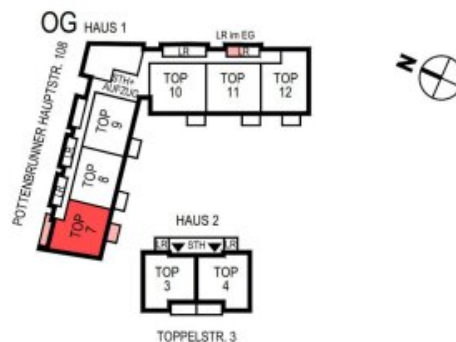
## WOHNHAUSANLAGE POTTENBRUNN TOPPELSTASSE



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. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen!

### LEGENDE

- PH Parapethöhe
- Schuko 1fach H=30
- Schuko 2fach H=30
- Schuko Arbeitsplatte Küche H=105
- Schuko Geschirrspüler H=50
- Schuko Kühlschrank H=50
- Schuko Dunstabzug H=200
- E-Herd-Anschluss H=50
- Schuko Bad H=105
- Schuko Waschmaschine H=105
- Schuko Trockner H=105
- Feuchtraum-Schuko Terrasse/ Balkon H=50
- SAT-TV H=30
- Telefon / DSL-Internet H=30
- Leerrohr für Telefon / DSL-Internet H=30
- Schalter H=105
- Schalter mit Kontrolllicht H=105
- Wechselschalter H=105
- Wechselschalter mit Kontrolllicht H=105
- Doppelschalter H=105
- Taster H=105
- Klingeltaster H=105
- Sprechstelle innen H=145
- Leerrohr für Raumthermostat H=145
- Lüftungsteuerung H=125
- Auslass für Deckenleuchte
- Auslass für Wandleuchte
- Auslass für Arbeitsplattenbeleuchtung Küche H=160
- Auslass für Spiegelleuchte Bad H=180
- Wandleuchte
- Rauchmelder
- Jalousie
- Elektroverstecker
- Medienverteiler
- Leerrohr für E-Antrieb



DATUM	2016-04-04	architekten walner & partner
MASSSTAB	1:100	
STATUS	PROSPEKT	
PLANNHALT	TOP 7 OBERGESCHOSS	
	WNFL:	78.61m²
	BALKON:	7.97m²
	BALKON:	8.22m²

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen, gemütlichen Wohnung in Pottenbrunn!

Diese charmante Wohnung bietet auf **ca. 78,61 m<sup>2</sup>** alles, was Sie für komfortables Wohnen brauchen – und das in einer ruhigen, naturnahen Umgebung, die sofort zum Wohlfühlen einlädt.

Mit drei hellen, freundlichen Zimmern eignet sich die Wohnung perfekt für Paare, kleine Familien oder Singles, die viel Platz zum Entspannen suchen. Der Wohnbereich ist einladend und die Kochnische fügt sich harmonisch ein. Ein Highlight ist der **Balkon mit ca. 7,97 m<sup>2</sup>** – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die beiden weiteren Zimmer erreichen Sie bequem vom Vorzimmer aus. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein praktischer Abstellraum. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, während das WC separat und ebenfalls gefliest ist.

In den Wohnräumen sorgt modernes Parkett für ein angenehmes, warmes Ambiente. Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil sowie zwei PKW-Abstellplätze. Der Personenaufzug macht den Zugang zur Wohnung besonders komfortabel – sowohl für Familien mit kleinen Kindern als auch für ältere Menschen.

Beheizt wird die Wohnung mit Biogas.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie im Alltag brauchen: Schule, Kindergarten, Bank, Arzt und Apotheke. Die Bushaltestelle ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Mit dem Auto erreichen Sie die Landeshauptstadt St. Pölten in nur 11 Minuten.

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 16.12.2025 beträgt der Heizwärmebedarf 34,80 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,81 Klasse A.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag** beträgt **€ 21.998,03** und die **monatliche Miete** beläuft sich auf **€ 946,18 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>