

## **Pöchlarn - helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und top Infrastruktur**



**Objektnummer: 5013**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3380 Pöchlarn
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 53,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,43
<b>Gesamtmiete</b>	719,58 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	584,33 €
<b>Kaltmiete</b>	617,82 €
<b>Heizkosten:</b>	82,01 €
<b>USt.:</b>	19,75 €

## 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 Pöchlarn!

Diese schöne Wohnung mit **ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet alles, was man für ein komfortables Zuhause braucht. Sie verfügt über drei helle Zimmer, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung besonders viel Platz bieten. Die Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und öffnet sich direkt auf den gemütlichen **Balkon, der ca. 4 m<sup>2</sup> groß ist** und zum Entspannen einlädt.

Praktische Details wie ein separater Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken, runden das Angebot ab. Die Wohnung ist mit schönen Parkettböden ausgestattet und bietet zusätzlich ein Kellerabteil, das für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Für Ihren PKW steht ein Stellplatz zur Verfügung, und auch die Umgebung lässt keine Wünsche offen: herrliche Rad- und Wanderwege, die Möglichkeit zur Fischerei oder ein Sportboot Hafen sind in unmittelbarer Nähe.

Die Infrastruktur ist hervorragend – ein Supermarkt, Schule, Kindergarten, Arzt, Bank und vieles mehr sind bequem zu Fuß erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sowie eine gute Anbindung an die A1 und die Westbahn machen die Lage besonders attraktiv und bieten hohe Lebensqualität.

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

**Bezug:** ab 01.03.2026

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 30.07.2020 beträgt der **Heizwärmebedarf 56,21 kWh/m<sup>2</sup>a** Klasse C und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor 1,432** Klasse C.

Der einmalige **Finanzierungsbeitrag** beträgt **€ 3.100,--** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 584,33 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 <500m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap