

## **WARMMIETE inkl. Heizkosten und Balkon - NACHHALTIG & ENERGIEEFFIZIENT**



**Objektnummer: 4248**

**Eine Immobilie von Wild Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3860 Heidenreichstein
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,56
<b>Gesamtmiete</b>	808,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	628,52 €
<b>Kaltmiete</b>	735,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,93 €
<b>USt.:</b>	73,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Verena Kolm**

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH  
Lainsitzstraße 14  
3950 Dietmanns

T +43 1/6163277-248  
H +43 664/88223773

F +43 1/616 32 77-2

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

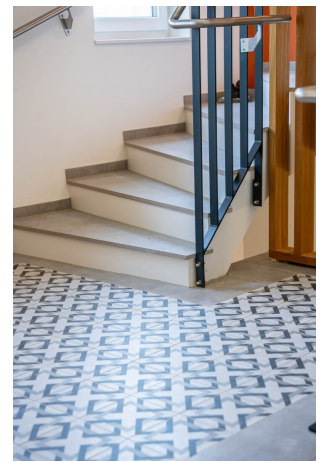
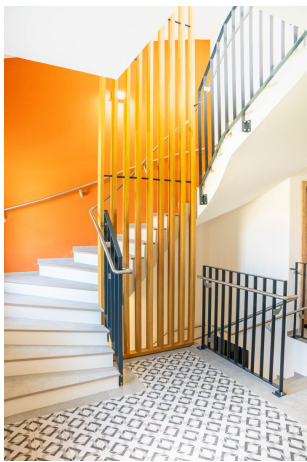














## Objektbeschreibung

### Landsitz Heidenreichstein

Für nähere Informationen sowie einem Besichtigungstermin wenden Sie sich bitte direkt an:

Pani Immobilien Pani Immobilien

Telefon [06649683092](tel:06649683092)

Karin.pani@pani-immo.at

[www.pani-immo.at](http://www.pani-immo.at)

68 m<sup>2</sup> 2 Zimmer Balkon

€ 809,00 Gesamtmiete inkl. MWSt

Derzeit gewähren wir einen monatl. PANI-MIETZUSCHUSS\* für ausgewählte Wohnungen von 150,- befristet auf 12 Monate.

(bereits von der oben angegebenen Miete abgezogen)

\*Mietzuschusshöhe und Anspruchszeitraum

entsprechend Ihrer Anfrage für ausgewählte Projekte

### Objektstandort

Eisert Weg, 3860 Heidenreichstein, Gmünd, Niederösterreich

### Objektinformationen

- Objekttyp

## Erdgeschoßwohnung

- Bautyp Neubau
- Zustand Erstbezug
- Wohnfläche 68 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2
- Böden Fliesen
- Verfügbar ab sofort
- Heizung Luftwärmepumpe, Zentralheizung, Hauszentralheizung, Fußbodenheizung, Photovoltaik

## Ausstattung und Freiflächen

- Carport
- Keller
- Barrierefrei
- Parkplatz
- Balkon 3 m<sup>2</sup>

## **Preisinformation**

Kaution: 6 Monatsmieten

Zusatzinformation: PROVISIONSFREI

## **Energieausweis/Heizung**

HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr): 29

Heizung: Luftwärmepumpe, Zentralheizung, Hauszentralheizung, Fußbodenheizung, Photovoltaik

## **Objektbeschreibung**

Leben im Herzen des Waldviertels!

Der „Landsitz Heidenreichstein“ ist ein einzigartiges Wohnbauprojekt mitten im liebens- und lebenswerten Waldviertel.

Das charmante, in Massivbauweise erbaute Mehrfamilienhaus wurde von der PANI Immo GmbH aus dem Dornröschenschlaf geweckt und in Ihren Wohnraum verwandelt. Am Eisertweg, am Ortsrand von Heidenreichstein in einer ruhigen Wohnsiedlung bietet das Haus 12 exklusive & energieeffiziente Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Grundrissen.

Das ca. 3000 m<sup>2</sup> große Grundstück erstreckt sich von der Zufahrtsstraße (Eisertweg) bis zum angrenzenden Wald und den anschließenden Grundstücken. Der Gemeinschaftsgarten ist nicht nur optischer Aufputz, sondern wird in der warmen Jahreszeit eine echte Erweiterung des Wohnraums und lädt zum Garteln und Genießen ein.

Wetterunabhängige PKW-Abstellplätze inkl. Photovoltaikanlage für eine nachhaltige Stromversorgung sowie ein Zugang zu den Kellerabteilen befindet sich an der Ost-Seite des Grundstücks.

Die optimale Positionierung des Hauses sorgt für eine helle Ausrichtung aller Wohnzimmer.

Zeitgemäße Ausstattung mit hochwertigen Materialien

Sämtliche Wohneinheiten werden schlüsselfertig, unmöbliert an die neuen Eigentümer übergeben und verfügen allesamt über:

- \* PKW-Stellplatz
- \* Kellerabteil
- \* Glasfaserinternet
- \* Beschattungssystem
- \* Fußbodenheizung
- \* Wärmepumpenheizung
- \* exklusive Fliesen und Feinsteinzeugplatten
- \* Sanitär-Markenprodukte
- \* allgemeine Gartenflächen & Grünanlagen
- \* Photovoltaikanlage
- \* Fahrradabstellraum

## **Lage**

Unvergleichliche Lebensqualität mitten im Grünen und doch zentral!

In Heidenreichstein finden Sie die harmonische Kombination aus Ruhe & Naturverbundenheit und den Komfort einer Stadt mit Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher und schulischer Infrastruktur und kulturellen Angeboten.

Und all das in einmaliger Lage. Das Leben hier ist entspannt, komfortabel und dank Zentrumsnähe äußerst bequem.

## **Sonstiges**

**NACHHALTIGES & ENERGIEEFFIZIENTES WOHNEN!**

Durch modernste Bauweise, erstklassige Dämmstoffe und einer nachhaltigen Wärmepumpenheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung & hauseigener Photovoltaikanlage ist der Energieverbrauch am Landsitz Heidenreichstein sehr gering!

Dadurch wohnen Sie nicht nur behaglich sondern es entstehen kaum laufende Kosten.

Das Beste: Eine professionelle Hausverwaltung kümmert sich um Reinigung, Schneeräumung, Gartenarbeit und vieles mehr. Sie können Ihre neue Wohnung also in vollen Zügen genießen!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.