

**Ihr persönlicher Wohlfühlort in Hofstetten - 2
Zimmerwohnung mit Terrasse und Gartenanteil**



Objektnummer: 5211

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariazeller Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3202 Hofstetten
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,65 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	29,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	612,21 €
Kaltmiete (netto)	612,21 €
Kaltmiete	612,21 €
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



HOFSTETTEN

RIEL/STEINWENDTNER

Änderungen infolge Behörden-
aufträgen, haustechnischer und
konstruktiver Maßnahmen vor-
behalten. Statische und bau-
physikalische Details sind nicht
Planinhalt. Die Wohnungs- und
Raumgrößen sind ca-Angaben
und können sich aufgrund der
Detailplanung ändern. Einrich-
tung erfolgt lt. Ausstattungsbe-
schreibung. Heizkörpersymbole
sind nicht maßgenau und defi-
nieren nur die voraussichtliche
Lage. Dieser Plan ist zum An-
fertigen von Einbaumöbeln
nicht geeignet. Naturmaße
nehmen!



1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

LEGENDE - MATERIAL:	
ZIEGEL GEBRÄUNT	GIPS/KARTONLEICH-TW.
WOHNUNGSTRENNUNG	BESTAND
STAHLBETON	GRÜNFLÄCHE
MASSTAB	DATUM
M=1:100	01.07.2010
STATUS	PROSPEKT
PLANINHALT	TOP 10 1. OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Hofstetten!

Diese gepflegte **2-Zimmer-Wohnung** im 1. Obergeschoss überzeugt mit modernem Wohnkomfort, einer angenehmen Atmosphäre und einer ruhigen, zugleich gut angebundenen Lage.

Auf rund **53,65 m²** Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der sich ideal für Singles oder Paare eignet und den vorhandenen Platz optimal nutzt.

Ein besonderes **Highlight** ist die sonnige Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil – der perfekte Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen, entspannt zu frühstücken oder gesellige Stunden mit Freunden und Familie zu verbringen.

Der großzügig gestaltete **Wohnbereich** bietet viel Platz zum Wohlfühlen. Die **Kochnische** fügt sich harmonisch in den Raum ein und schafft ein offenes, einladendes Wohngefühl.

Das **Schlafzimmer** ist zentral vom Vorraum aus begehbar und bietet einen schönen Blick in den eigenen Gartenbereich.

Das modern verflieste Badezimmer verfügt über eine **Badewanne**, ein Handwaschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das WC ist separat angelegt und befindet sich direkt neben dem Badezimmer.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktischer **Abstellraum**.

Hochwertige **Parkettböden** in den Wohnräumen sorgen für eine warme Wohnatmosphäre, während die kontrollierte Wohnraumlüftung ein angenehmes Raumklima schafft. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

Ein **Personenaufzug** sorgt zusätzlich für hohen Wohnkomfort.

Ein eigenes Kellerabteil sowie ein **Tiefgaragenstellplatz**, der bereits in der Miete inkludiert ist, runden dieses attraktive Wohnungsangebot perfekt ab.

Auch die Lage der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Gemeindeamt, Arzt, Apotheke, Kindergarten und Volksschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene Pielachpark mit seinen schönen Spielplätzen bietet zudem ideale Freizeitmöglichkeiten für Familien und Kinder.

Die Landeshauptstadt St. Pölten erreichen Sie in nur etwa 22 Autominuten.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab 1.8.2026

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 02.03.2022 beträgt der Heizwärmebedarf 35,80 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,69 Klasse A+.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt **€ 16.400,--** und die monatliche Miete beläuft sich auf **€ 612,21** inkl. BK und Ust.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <7.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap