

## **Ardagger - wunderschöne 3 Zimmerwohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 3051**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Holzhausen
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3321 Ardagger
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 24,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Gesamtmiete	822,36 €
Kaltmiete (netto)	822,36 €
Kaltmiete	822,36 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

### Cafer Cakir

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

T +4319823601636  
H 0676/3081378

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



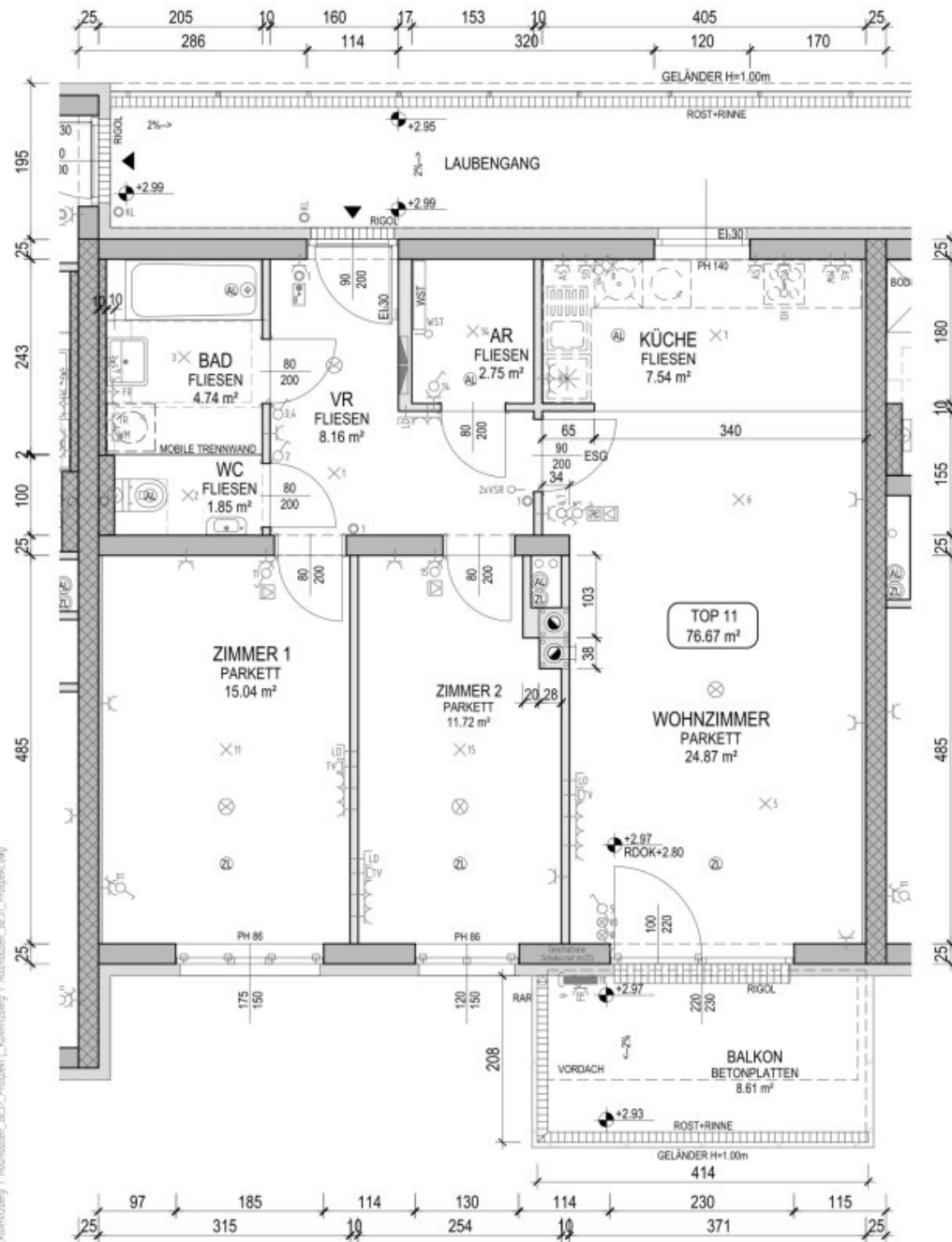












Heizungs-, Elektro- u. Lüftungssymbole sind nicht maßgenau und definieren lediglich die ungefähre Lage.  
Die Baureinmaße sind nicht zum Anfertigen von Einbaumöbeln geeignet.  
NATURMASSE NEHMEN!

**ELEKTRO - LEGENDE:**

- PH Parapethöhe
- ☐ Schuko Tisch H=30
- ☐ Schuko Zisch H=30
- ☐ Schuko Arbeitsplatz Küche H=125
- ☐ Schuko Geschirrspüler H=30
- ☐ Schuko Kühlschrank H=10
- ☐ Schuko Dunstabzug H=200
- ☐ E-Netz-Anschluss H=30
- ☐ Klapp-Deckel Schuko Bad H=105
- ☐ Schuko Waschmaschine H=105
- ☐ Schuko Trockner H=105
- ☐ Feuertrennwand Schuko Terrassen Balkone H=40
- ☐ SAT-TV H=30
- ☐ Telefon / DSL-Internet H=30
- ☐ Leuchte für Telefon / DSL-Internet H=30
- ☐ Schalter H=105
- ☐ Schalter mit Kontrolllicht H=125
- ☐ Wechselschalter H=105
- ☐ Wechselschalter mit Kontrolllicht H=105
- ☐ Doppelschalter H=105
- ☐ Taster H=105
- ☐ Klingeltaster H=125
- ☐ Sprechstelle innen H=145
- ☐ Raumthermostat H=145
- ☐ Lüftungssteuerung H=125
- ☐ Anschluss für Deckenleuchte
- ☐ Anschluss für Wandleuchte
- ☐ Anschluss für Arbeitsplatzbeleuchtung Küche H=190
- ☐ Anschluss für Spiegelbeleuchtung Bad H=190
- ☐ Wandleuchte
- ☐ Rauchmelder
- ☐ Batterien/Leuchten
- ☐ Elektroventilator
- ☐ Wohnungszustellung
- ☐ Niederstromventilator
- ☐ Maschenzaun

MASSSTAB	DATE
1:50	2019-01-12
STILUS VERKAUF	
PLANMANT <b>TOP 11</b>	
OBERGESCHOSS	
WOHN-/ZUFÄHRE	76.67 m²
BALKON	8.61 m²
KELLER	4.20 m²
PL. NR.: 5211	
ziviltechnischer genehm. matrik. bauplaner <b>architekten wallner &amp; partner</b> 3100 st. pölten, josefstraße 3	
telefon	+43 3742 / 741 93 - 0
fax	43 3742 / 741 93 - 30
mail	office@wallner.at



©: Dörner Kollmitzberg / Holzhausen (Betreiber) / Kollmitzberg I / Holzhausen, BEST\_Propjekt.dwg

## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in der malerischen Gemeinde Ardagger in Niederösterreich! Diese wunderschöne Wohnung bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt.

Mit einer Fläche von ca. 77m<sup>2</sup>, einem Balkon von ca. 9m<sup>2</sup> und 3 Zimmern ist diese Wohnung perfekt für Paare oder kleine Familien geeignet.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer hellen und einladenden Atmosphäre empfangen. Das Wohnzimmer ist sehr geräumig und man gelangt direkt auf den schönen Balkon – einfach die Seele baumeln lassen und die frische Luft genießen! Die Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Beide Schlafzimmer sind zentral vom Vorzimmer aus begehbar.

Das modern verflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie entspannende Bäder nehmen können. Des Weiteren befindet sich ein Handwaschbecken und ein Waschmaschinenanschluss im Bad. Das WC ist separat angelegt und ebenfalls modern verfliest.

Ein praktischer Abstellraum sorgt für extra Stauraum. Die Wohnräume verfügen über moderne Parkettböden.

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeteilt.

Ein Carportabstellplatz und ein PKW-Abstellplatz im Freien (beide in der Miete inkludiert) runden das Wohnungsangebot perfekt ab.

Unsere Immobilie liegt eingebettet im Grünen. Die herrliche Natur lädt zum Radfahren, Wandern und Spazieren ein.

Volksschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Bank und Arzt befinden sich in der Nähe.

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

**Bezug:** ab sofort

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 21.2.2018 beträgt der Heizwärmebedarf 24,15 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse A und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,91 Klasse B.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 17.573,30 und die monatliche Miete beläuft sich auf € 822,36 inkl. BK und Ust.



Zögern Sie nicht und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in Ardagger!

**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 <3.250m

Apotheke <6.000m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.250m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.250m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <3.250m

Geldautomat <3.250m

Post <3.000m

Polizei <5.750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <3.250m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap