

**Erstbezug in Wieselburg – schöne 3 Zimmerwohnung mit
großem Balkon und zentraler Lage – KAUFOPTION**



Objektnummer: 3231

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3250 Wieselburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,22 m ²
Heizwärmebedarf:	A+ 14,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Gesamtmiete	813,25 €
Kaltmiete (netto)	813,25 €
Kaltmiete	813,25 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Lisa Zimeler

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

T +4319823601641

H 0676 3288533











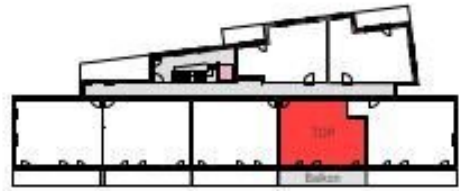




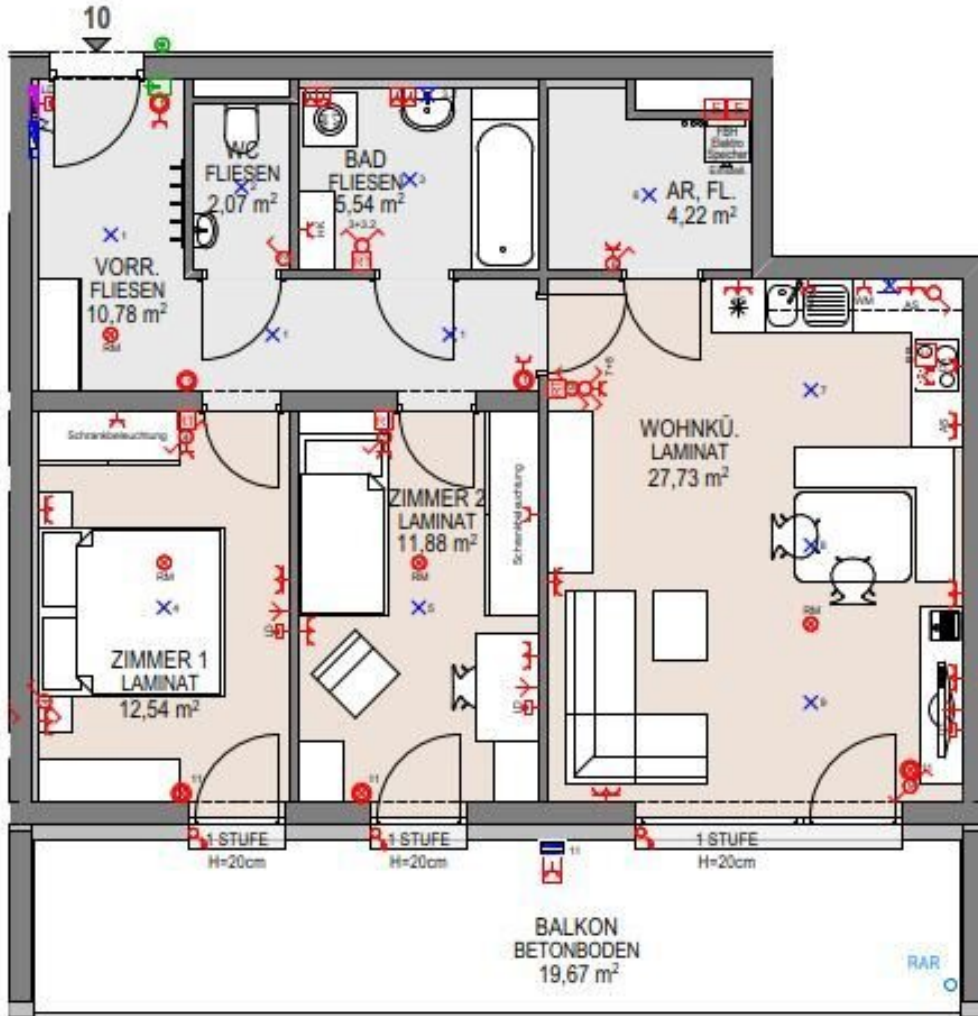








ÜBERSICHT 1.STOCK



LEGENDE

- Deckenauslass
- Wandauslass
- Wandauslass Anbau Außen
- Leerverrohrung
- Rollladen außen
- Ausschalter einpolig
- Ausschalter Kontrolllicht
- Ausschalter zweipolig
- Wechselschalter
- Serienschalter
- Kreuzschalter
- Taster / Taster Kontrolllicht
- Schutzkontaktsteckdose einfach
- Schutzkontaktsteckdose zweifach
- Schutzkontaktsteckdose mit Klappdeckel
- E-Versorgung
- Elektroherd
- Telefonanschlussdose
- TV-Anschlussdose
- LD Leerdose
- AS Arbeitssteckdose
- DA Dunstabzug
- GS Geschirrspüler
- KS Kühlschrank
- BR Backrohr
- MW Mikrowelle
- WM Waschmaschine
- WT Wäschetrockner
- HK Steckdose E-Heizkörper
- RT Raumthermostat
- Innensprechstelle
- Klingeltaster
- Elektro - Verteiler
- Elektro - Verteiler
- RM Rauchmelder
- Plattenbelag Fliesen
- Laminat

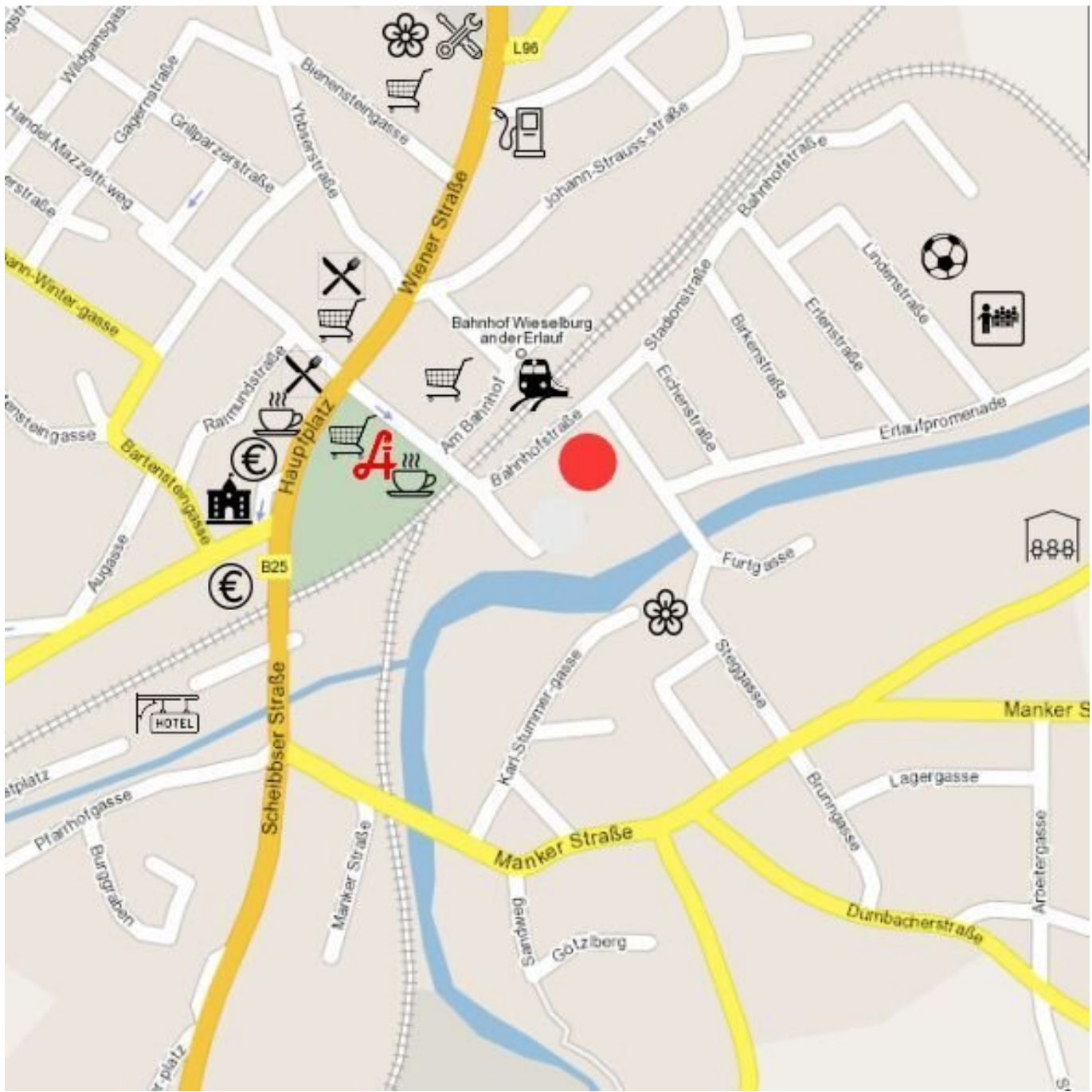


Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktive Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen!

TOP 10

Wohnräume	74,76 m ²
Balkon	19,67 m ²
Keller (PK)	7,22 m ²
PKW-Stellpl.Nr.	10

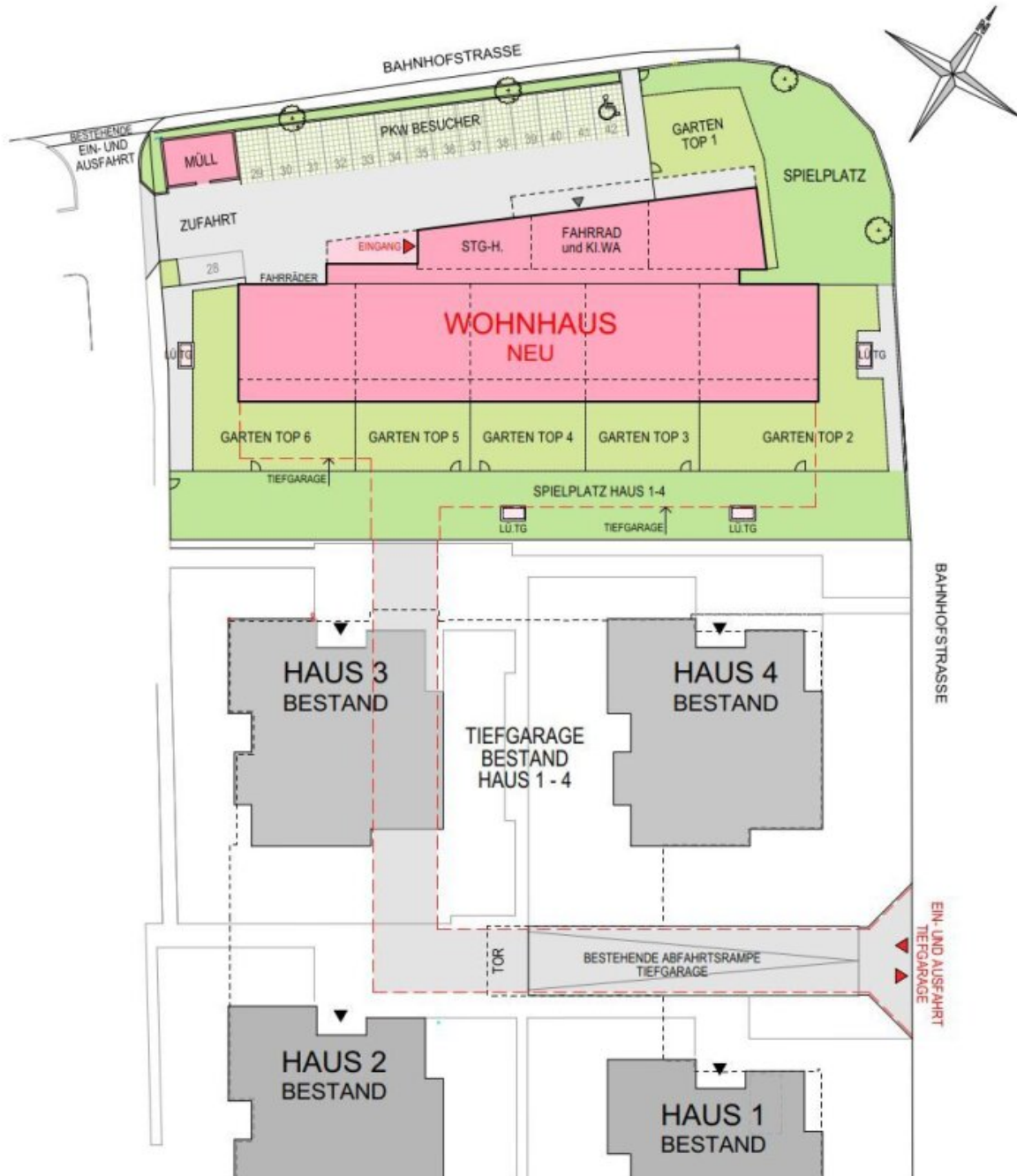


LAGEPLAN

3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20

**HEIMAT
ÖSTERREICH**

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH | 3100 St. Pölten, Dr. Karl Renner-Promenade 8/702 | Postadresse: 1100 Wien, Davidgasse 48



KELLER und TIEFGARAGE NEBENRÄUME EG

3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20

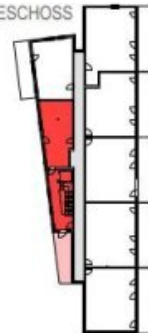
**HEIMAT
ÖSTERREICH**

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH | 3100 St. Pölten, Dr. Karl Renner-Promenade 8/702 | Postadresse: 1100 Wien, Davidgasse 48

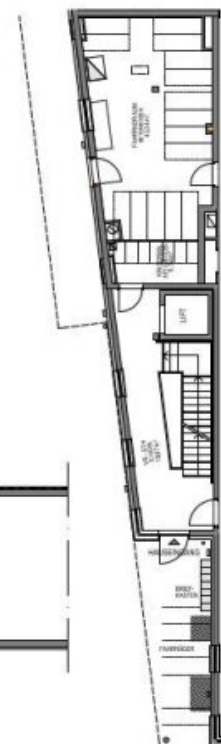
KELLER und TIEFGARAGE






ÜBERSICHT ERDGESCHOSS



NEBENRÄUME EG



LEGENDE

-  Gitterkorbleuchte
-  Ausschalter einpolig
-  Schutzkontaktsteckdose einfach

Objektbeschreibung

In der Stadtgemeinde Wieselburg, Bahnhofstraße 20, errichten wir 27 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption in den Größen von ca. 58m² bis ca. 84m² (2-4 Zimmer). Alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche wie Garten und/oder Terrasse oder Balkon. Jeder Wohnung ist ein PKW Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet.

Der Bahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe und das Stadtzentrum ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Hier die Details im Überblick:

- 27 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
- 2-4 Zimmer, ca. 58m² - ca. 84m²
- alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Nähe Bahnhof und Zentrum
- energiesparende Wärmepumpe und Photovoltaikanlage am Dach
- free cooling Kühlsystem
- HWB Wert ca. 14,4 kWh/m²a, fGee ca. 0,53
- Fertigstellung voraussichtlich November 2024

Details zur Wohnung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der schönen Stadt Wieselburg! Diese moderne und

stilvolle Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Leben wünschen.

Sie bietet ca. 75m² Wohnfläche und einen schönen großen Balkon mit ca. 20m².

Die Wohnung gliedert sich in ein geräumiges Wohnzimmer mit Kochnische, 2 weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Vorraum und einen Abstellraum.

Der Abstellraum befindet sich gleich beim Küchenbereich und kann somit auch optimal als Speis genutzt werden.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist auf jeden Fall der extra große Balkon, welcher vom Wohnzimmer und den beiden Zimmern betreten werden kann. Auf dem Balkon lässt es sich herrlich entspannen aber auch das Abendessen oder Sonntagsfrühstück genießen.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, welche für wohlig warme Füße im Winter sorgt.

Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer energiesparenden Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage am Dach.

Ein besonderes Zuckerl ist das Kühlsystem free cooling, somit gehören überhitzte Wohnungen im Sommer der Vergangenheit an!

Die kontrollierte Wohnraumbelüftung sorgt für angenehmes Raumklima.

Mit dem Personenaufzug gelangen Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung.

Für die Fahrräder und Kinderwägen ist mit einem Abstellraum im Erdgeschoss gesorgt. Weitere Fahrradabstellplätze gibt es auch im Freien, im Bereich des Hauszuganges.

Ein Kinderspielplatz ist in der Anlage ebenfalls vorhanden.

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum im Keller und ein Tiefgaragenabstellplatz (bereits in der Miete inkludiert) zugeteilt. Weiters befindet sich ein Trockenraum im Keller.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die Wert auf eine gute Verkehrsanbindung legen, Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte.

Nahe der Wohnhausanlage finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum.

Nehmen Sie die Chance wahr und werden Sie Teil dieser wunderschönen und modernen Wohnanlage in Wieselburg.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab sofort

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 11.7.2022 beträgt der Heizwärmebedarf ca. 14,4 kWh/m²a Klasse A+ und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,53 Klasse A++.

Die monatliche Miete beläuft sich auf € 813,25 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 25.057,48.

Die monatlichen Kosten für Kaltwasser und Heizung betragen € 169,70.

Infos zu weiteren Wohnungen gibt es bei:

Frau Lisa Zimeler

Tel.: 01/9823601 DW 641

E-Mail: lisa.zimeler@hoe.at

Social Media: [facebook](#) - [instagram](#) - [youtube](#) - [linkedin](#)

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 <8.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.250m
Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap