

**Wohnglück Wieselburg - Pärchentraum in zentraler Lage -
energiesparendes Wohnsystem - KAUFOPION**



Objektnummer: 3306

**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:	62,29 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,10 m ²
Heizwärmebedarf:	A+ 14,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Gesamtmiete	677,60 €
Kaltmiete (netto)	677,60 €
Kaltmiete	677,60 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Lisa Zimeler

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

T +4319823601641

H 0676 3288533

















TOP 07 1.OG

3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20

**HEIMAT
ÖSTERREICH**

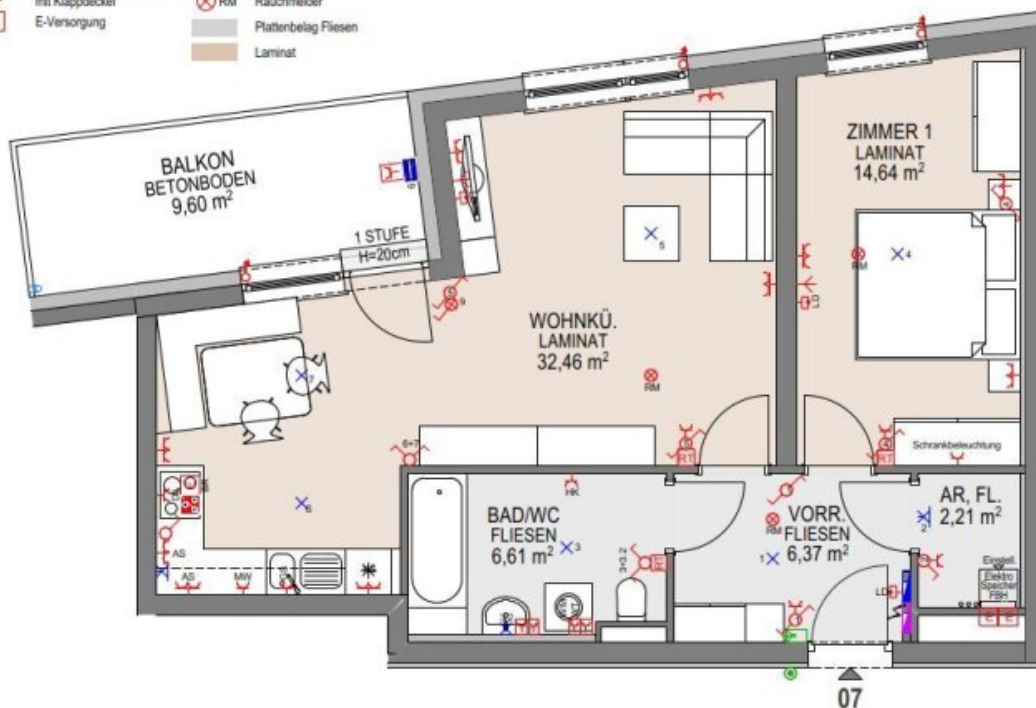
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH | 3100 St. Pölten, Dr. Karl Renner-Promenade 8/702 | Postadresse: 1100 Wien, Davidgasse 48

LEGENDE

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



ÜBERSICHT 1.STOCK



0 1 2 3 4 5m

Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten

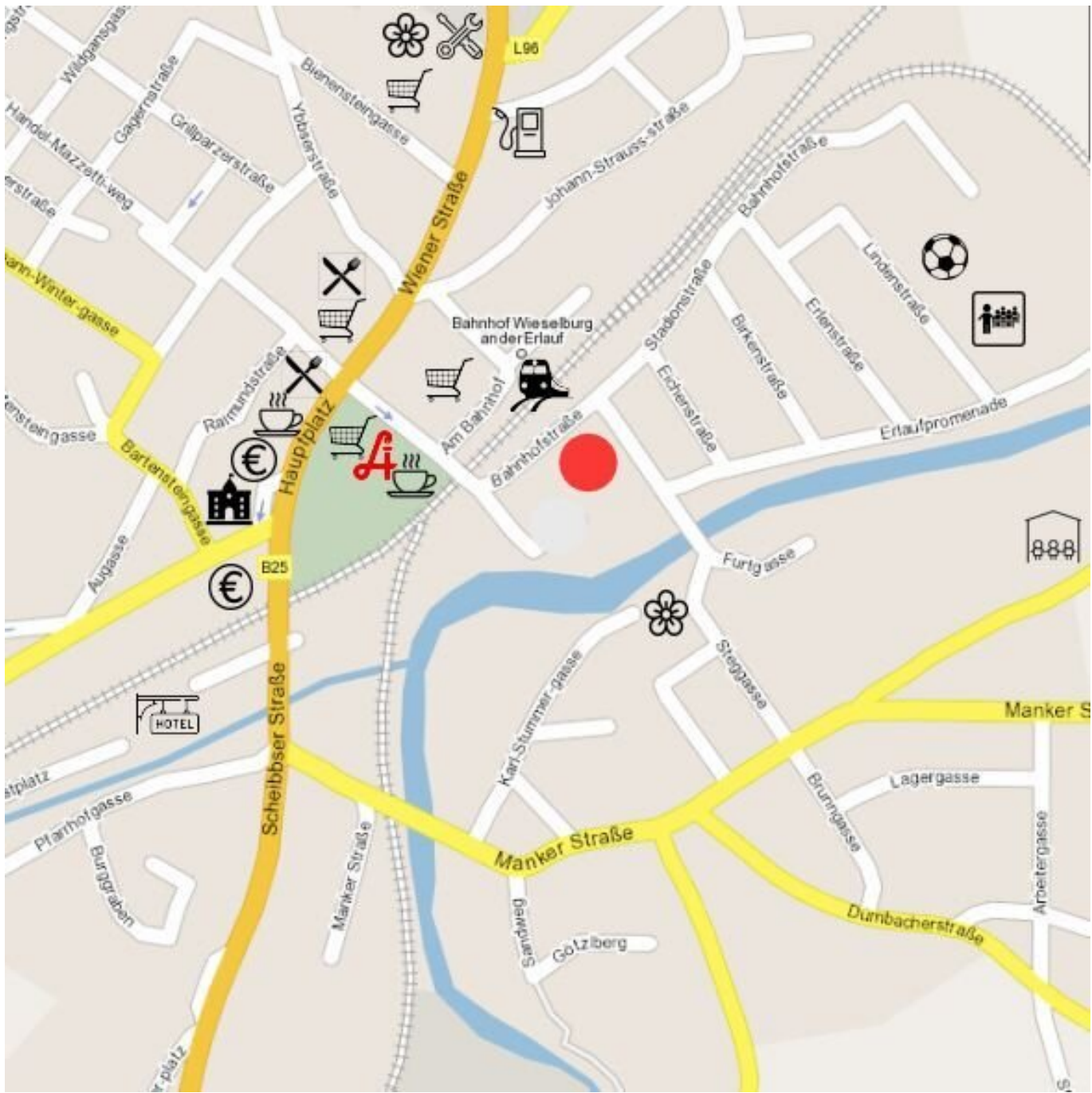
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktive Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung.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

TOP 07	
Wohnräume	62,29 m ²
Balkon	9,60 m ²
Keller (PK)	7,10 m ²
PKW-Stellpl.Nr.	7

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft mbH
Postadresse: Davidgasse 48 • 1100 Wien

Ihre Ansprechpartnerin: Frau Lisa Zimeler
Tel.: 01 9823601-641 lisa.zimeler@hoe.at

www.heimat-oesterreich.at

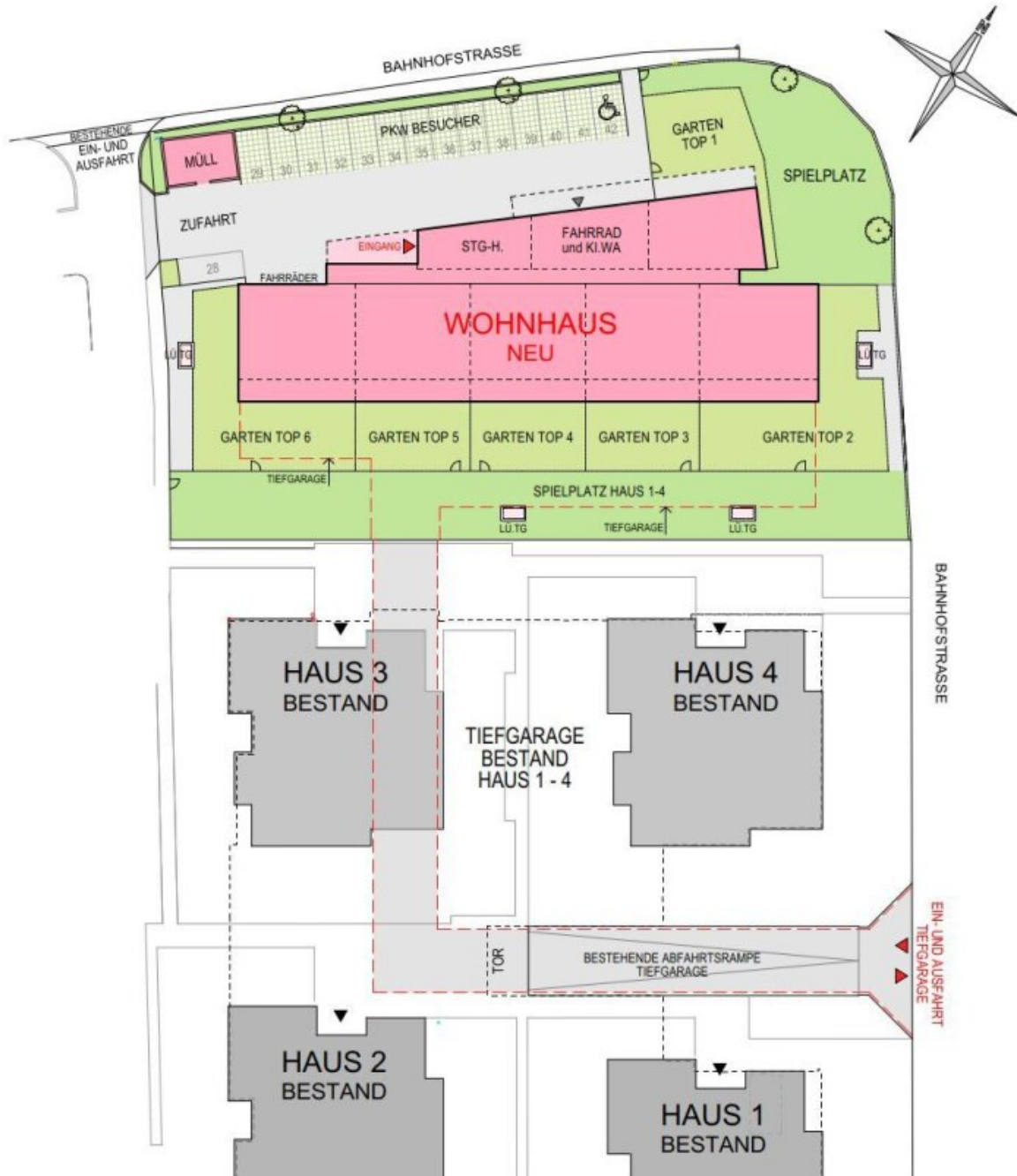


LAGEPLAN

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



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 Wieselburg! Die moderne Wohnung lässt garantiert

jedes Herz höher schlagen!

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer und einen schönen Balkon. Der Erstbezug verspricht Ihnen eine hochwertige Ausstattung und ein modernes Wohngefühl.

Die Wohnung bietet ca. 62m² Wohnfläche, einen Balkon mit ca. 10m² und gliedert sich in ein geräumiges Wohnzimmer mit Kochnische, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss, einen Vorraum und einen Abstellraum.

Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf den schönen Balkon. Hier können Sie entspannt Ihren Tag ausklingen lassen, das Abendessen oder den Frühstückskaffee 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.

Nutzen Sie die Chance auf eine moderne und komfortable Wohnung 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 € 677,60 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 20.877,88.

Die monatlichen Kosten für Kaltwasser und Heizung betragen € 141,39.

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