

**Wohnglück Wieselburg - 3 Zimmerwohnung mit eigener  
Gartenoase - Erstbezug – KAUFOPTION**



**Objektnummer: 3302**

**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:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	137,00 m <sup>2</sup>
Keller:	7,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>A+</b> 14,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A++</b> 0,53
Gesamtmiete	900,38 €
Kaltmiete (netto)	900,38 €
Kaltmiete	900,38 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Lisa Zimeler**

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

T +4319823601641  
H 0676 3288533



























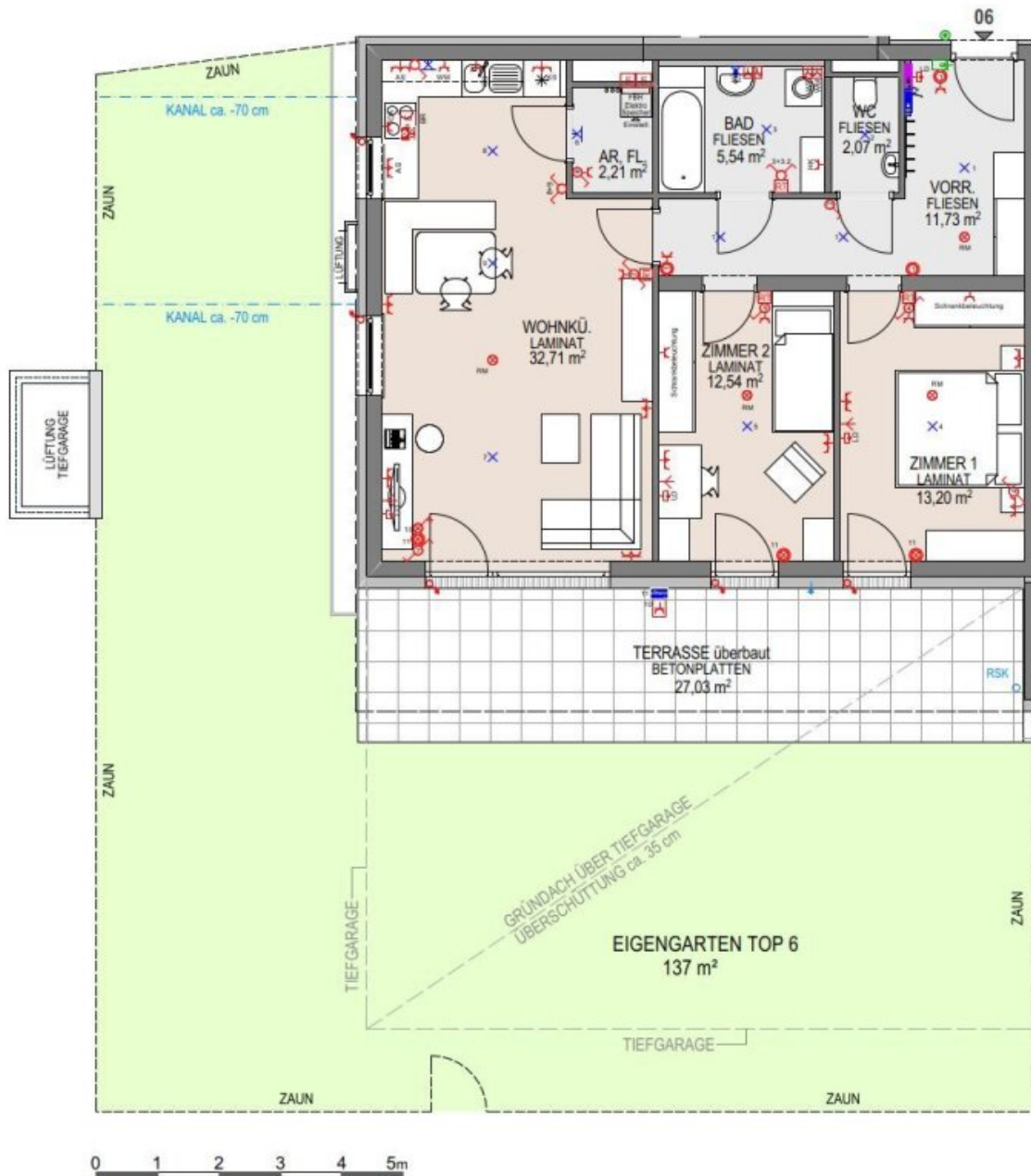


# TOP 06 - Garten

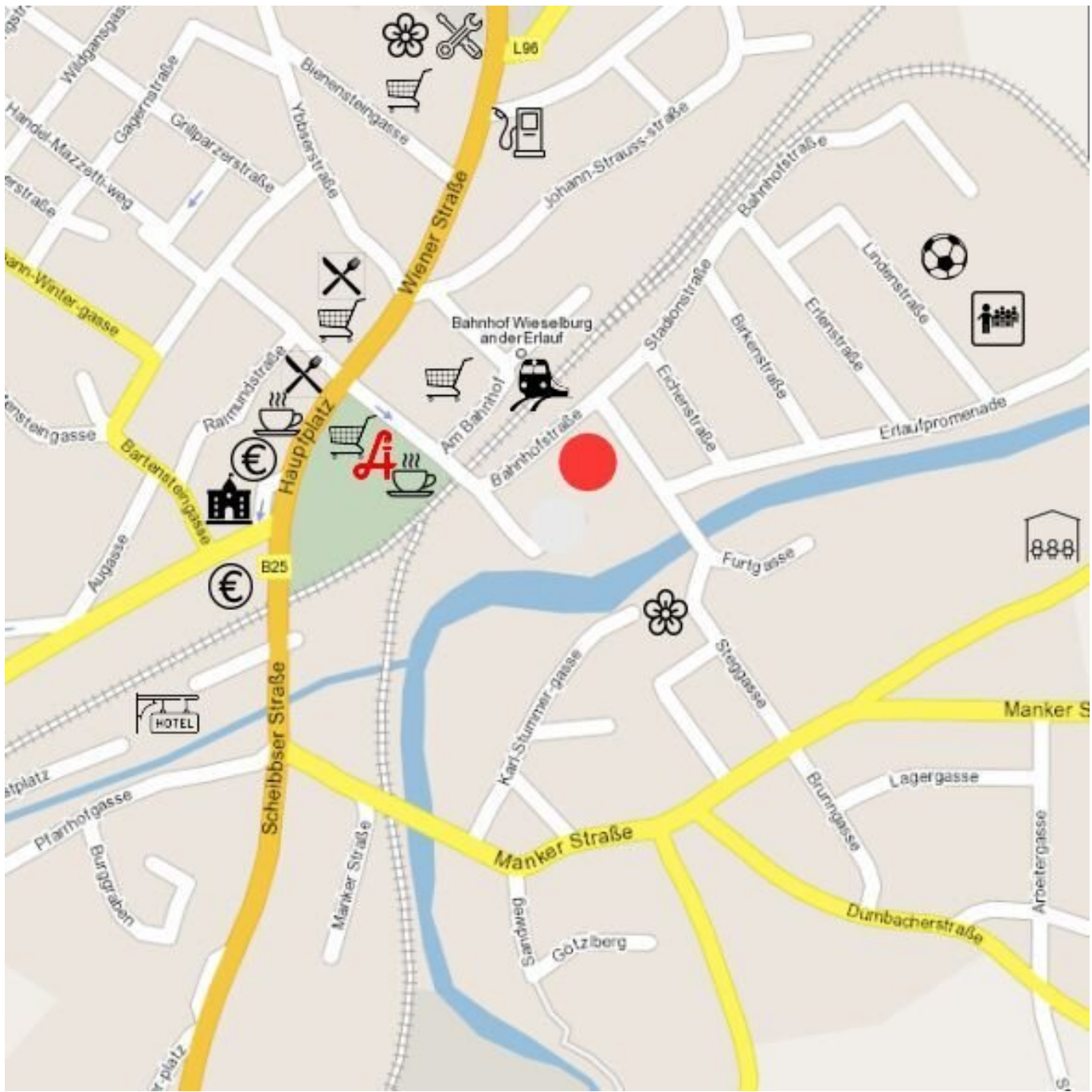
3250 Wieselburg, Bahnhofstraße 20

**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

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





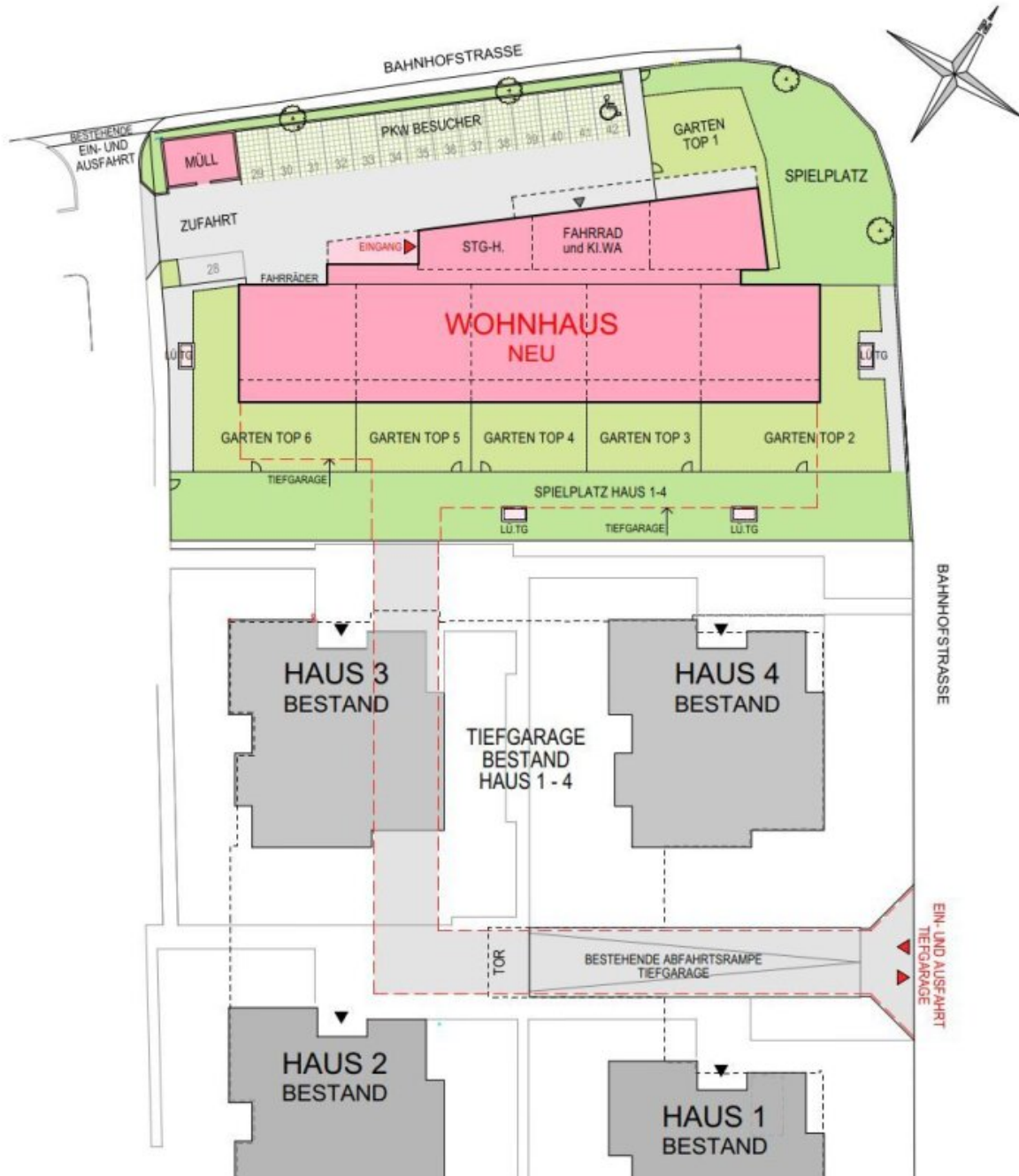


# LAGEPLAN

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

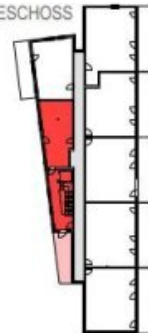
**HEIMAT  
ÖSTERREICH**

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

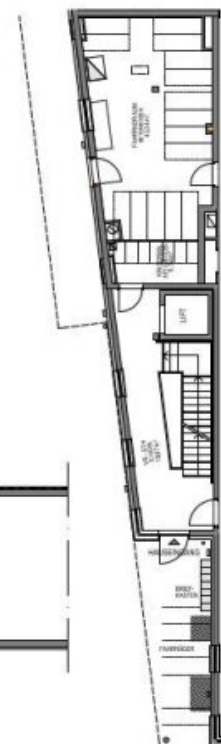
## KELLER und TIEFGARAGE






## 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. 58m<sup>2</sup> bis ca. 84m<sup>2</sup> (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. 58m<sup>2</sup> - ca. 84m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>a, fGee ca. 0,53
- Fertigstellung voraussichtlich November 2024

### Details zur Wohnung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wieselburg! Diese wunderschöne 3 Zimmer



Gartenwohnung wird Sie begeistern. Sie bietet nicht nur eine Wohnfläche von großzügigen 80m<sup>2</sup>, sondern auch ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer – die Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

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 die Terrasse mit dem angrenzenden Garten. Auf die Terrasse und in den Garten gelangt man vom Wohnzimmer aus, sowie von den beiden Schlafzimmern. Hier können Sie entspannt Ihren Tag ausklingen lassen oder auch am Wochenende das Frühstück mit der Familie 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 einen 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/m<sup>2</sup>a Klasse A+ und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ca. 0,53 Klasse A++.

Die monatliche Miete beläuft sich auf € 900,38 inkl. BK und Ust. und der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 26.813,78.

Die monatlichen Kosten für Kaltwasser und Heizung betragen € 181,60.

**Infos zu weiteren Wohnungen gibt es bei:**

Frau Lisa Zimeler

Tel.: 01/9823601 DW 641

E-Mail: [lisa.zimeler@hoe.at](mailto: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