

## Schöne 3-Zimmerwohnung mit Balkon in Maria Gugging



**Objektnummer: 3322**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Maria Gugging
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,59 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Gesamtmiete</b>	1.005,04 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.005,04 €
<b>Kaltmiete</b>	1.005,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Zehra Yazgi**

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

T 1 9823601 640  
H 0676/3226467

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## WOHNHAUSANLAGE MARIA GUGGING HAUPTSTRASSE 63



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. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Elektroinstallationen lt. Standardausführung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen!

- LEGENDE**
- PH Parapethöhe
  - ☐ Schuko 1fach H=30
  - ☐ Schuko 2fach H=30
  - ☐ Schuko Arbeitsplatte Küche H=110
  - ☐ Dampfj./Micro-Anschl. H=30
  - ☐ Schuko Geschirrspüler H=30
  - ☐ Schuko Kühlschrank H=30
  - ☐ Schuko Dunstabzug H=200
  - ☐ E-Herd-Anschluss H=30
  - ☐ Schuko Bad H=105
  - ☐ Schuko Waschmaschine H=70
  - ☐ Schuko Trockner H=70
  - ☐ Feuchtraum-Schuko Terrasse/Balkon H=40
  - ☐ SAT-TV H=30
  - ☐ Telefon / DSL-Internet H=30
  - ☐ Leerrohr Tel / DSL-Internet/ TV H=30
  - ☐ Schalter H=105
  - ☐ Schalter mit Kontrolllicht H=105
  - ☐ Wechselschalter mit Kontrolllicht H=105
  - ☐ Doppelschalter H=105
  - Taster H=105
  - Klingeltaster H=105
  - ☐ Sprechstelle innen H=145
  - ☐ Leerrohr für Raumthermostat H=145
  - ☐ Lüftungssteuerung H=125
  - ☐ Auslass für Deckenleuchte
  - ☐ Auslass für Wandleuchte
  - ☐ Auslass für Arbeitsplattenbeleuchtung Küche H=160
  - ☐ Auslass für Spiegelleuchte Bad H=205
  - ☐ Wandleuchte
  - ☐ Rauchmelder batteriebetrieben
  - ☐ ST Verteiler Starkstrom
  - ☐ NT Verteiler Medien
  - ☐ Wohnungsübergabestation
  - ☐ Wasseranschluss/Freibereich

ziviltechniker gemisch.  
martin bachner  
**architekten  
wallner & partner**  
3100 st. pölten, josefstädte 3

telefon +43 2742 / 741 90 - 0  
telefax +43 2742 / 741 90 - 30  
mail cwp@agn.at

MASSSTAB	DATUM
1:100	2018-01-29

STATUS  
**BESTAND**

PLANINHALT  
TOP 15 / 2. OG  
WNFL: 77,12m²  
BALKON: 8,00m²  
PK: 3,16m²

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Maria Gugging! Diese wunderschöne 3 Zimmerwohnung bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt.

Mit einer Fläche von ca. 77m<sup>2</sup> und einem Balkon mit ca. 8m<sup>2</sup>, ist diese Wohnung hervorragend für Familien oder Paare geeignet.

Der Vorraum bietet genügend Platz für eine Garderobe.

Im geräumigen Wohnzimmer finden Esstisch und Sitzgelegenheiten genügend Platz. Die Kochnische fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den schönen Balkon. Hier lässt es sich garantiert herrlich entspannen oder das Sonntagsfrühstück genießen.

Die beiden weiteren Zimmer sind zentral begehbar.

Das modern verflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Das WC ist separat angelegt und ebenfalls modern verfliest.

In den Wohnräumen wurden hochwertige Laminatböden verlegt.

Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenabstellplatz runden das Wohnungsangebot perfekt ab.

Die Wohnung liegt sehr zentral – Volksschule, Kindergarten, Bank, Apotheke, Arzt, Einkaufsmöglichkeiten – alles befindet sich in der Nähe

In nur 13 Autominuten erreicht man Klosterneuburg.

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

**Bezug:** ab 1.3.2025

**Energiekennzahlen:** Laut Energieausweis vom 13.5.2015 beträgt der Heizwärmebedarf 23,24 kWh/m<sup>2</sup>a Klasse A und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,66 Klasse A+.

Der einmalige Finanzierungsbeitrag beträgt € 22.799,85 und die monatliche Miete beläuft sich auf € 1.005,04 inkl. BK und Ust.

Sie suchen eine moderne und gepflegte Wohnung in einer ruhigen und dennoch gut

angebundenen Lage? Dann ist diese Wohnung in Maria Gugging genau das Richtige für Sie!

**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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <5.500m  
Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Straßenbahn <9.500m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap