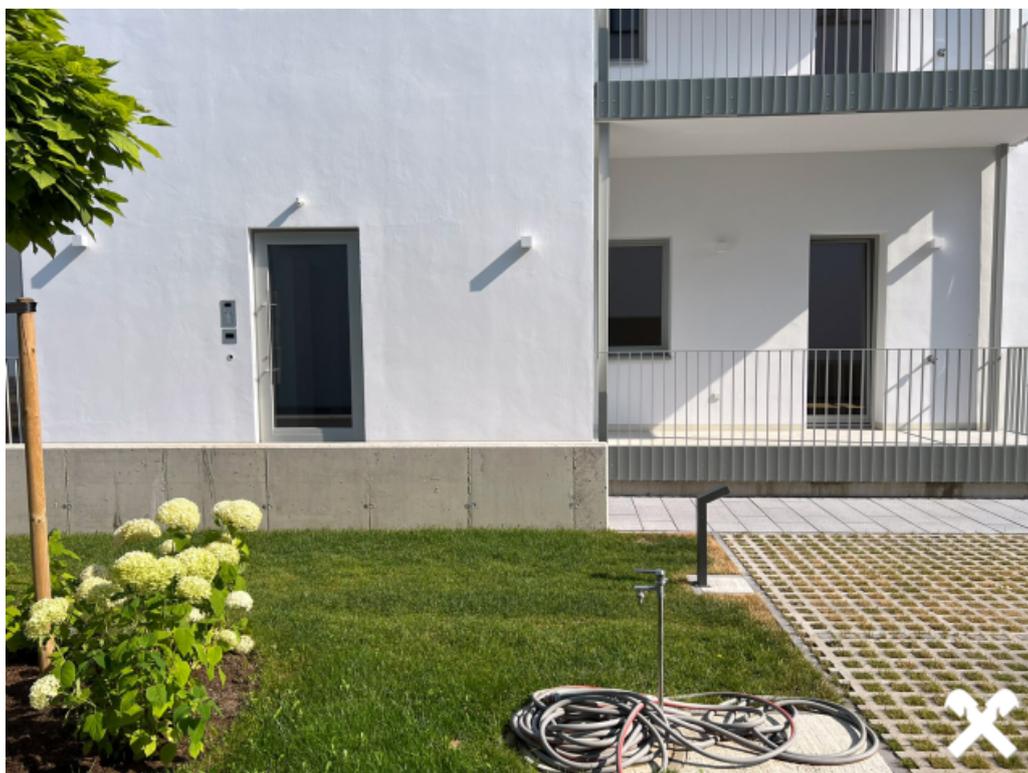




#0001008948

Ebenerdige Mietwohnung in tollem Ambiente inmitten von Pöchlarn lädt zum Erstbezug!

3380 Pöchlarn



Mietpreis: 879,17 €

Wohnfläche: 69,02 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



Reinhard Lembacher
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
reinhard.lembacher@riv.at
+43 664 60 517 517 90





BESCHREIBUNG

Eine Mietwohnung in einem klassischen Gebäude zu finden, die noch dazu toprenoviert zum Erstbezug lädt, ist äußerst selten, vor allem noch dazu im Erdgeschoß gelegen.

Wir freuen uns sehr Ihnen ab sofort eine Wohnung dieser exklusiven Kategorie, inmitten von Pöchlarn, am Rücken der Altstadt gelegen, anbieten zu können. Das komplett renovierte Gebäude, und die Wohnung verfügen über folgende Eigenschaften:

- Wohnnutzfläche über 69,02 m² zuzüglich Balkon & Kellerabteil
- komplett renoviertes Gebäude: Lift, 3-fach-Verglasung, Glasfaserinternet u.v.m.
- hochwertige Materialien wie Parkettböden und adäquate Fliesen in Bad & Balkon
- Fußbodenheizung via Fernwärme, ansprechenden Innentüren und Türstöcke
- Parkplatz im Gebäudeverband, Zugang sowohl hof- wie auch straßenseitig
- Möglichkeit sämtlicher individuell gewünschter Anpassung optional

Bewusst nicht verbaut wurde bereits eine Küche, da diese ja Ihrem Geschmack entsprechen sollte. Es sollte nach dieser Investition Ihrerseits ein auch vom Eigentümer angestrebtes langjähriges Mietverhältnis ergeben! Das sämtliche Anschlüsse und Möglichkeiten im Vorfeld berücksichtigt wurden, ist sowohl auf den Fotos, wie auch bei den zahlreichen Videos (siehe "Links") klar ersichtlich.

Reinhard Lembacher freut sich auf Ihre ausschließlich SCHRIFTLICHE ANFRAGE - bitte Ihre Daten inklusive aktueller Adresse angeben - auf deren Basis wir Ihnen noch weitere Informationen zusenden dürfen, um in weiterer Folge, eine Besichtigung vor Ort zu vereinbaren!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2024
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	69,02 m ²
Nutzfläche	83,00 m ²
Kellerfläche	6,00 m ²
Balkonfläche	8,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

HWB-Wert (KWh/m ² /a)	26,40
HWB Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

MERKMALE

Zustand	Erstbezug	Alterskategorie	Altbau
Anschlüsse	Glasfaserinternetanschluss, TV / Fernsehanschluss	Fußboden	Parkett, Fliese
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Unmöbliert
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Miete	672,52 € inkl. 10% USt.
Miete KFZ-Abstellplatz	31,20 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	703,72 € inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	145,57 € inkl. 10% USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	29,88 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	879,17 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kautions	3 Bruttomonatsmieten



LAGE UND UMGEBUNG

Die Nibelungenstadt Pöchlarn liegt direkt an der Donau, aber auch an der A1-Westautobahn und der Westbahn. Auch gen Norden und Süden ist die Kleinstadt an Hauptverkehrsrouten direkt angebunden, wodurch sich zahlreiche namhafte Betriebe aus allen Branchen, in den vergangenen Jahren hier ansiedelten.

Fernab der Wirtschaft verfügt die Stadt aber auch über Freizeitmöglichkeiten, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten - im Fall des Objektes sind alle potentielle Ziel wie auch der Bahnhof in fußläufiger Distanz erreichbar! Unweit der Wohnung befindet sich auch der Stadtpark, womit Sie als Mieter mit dem Fahrrad das Auslangen stadintern finden sollten!

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 500m: K.u.k Stadtkaffee Pöchlarn

Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Pöchlarn

< 500m: Hauptschule Pöchlarn

< 500m: Volksschule

Gesundheit

< 500m: Dr. med. dent. David Rosenthaler

< 500m: Norek Jadwiga Dr.Med.

< 500m: Diplom Tierarzt Kern Herbert

< 500m: Salvator-Apotheke

Einkauf

< 500m: Bäckerei Schwinn

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK



GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Orthofoto - Lage 1:2000](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Kurzvideo Querformat](#)

[Stadtgemeinde Pöchlarn](#)

[Raiffeisenbank Pöchlarn](#)

[YouTube-Channel](#)

[Facebooksite](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

