



#0001008948

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

3380 Pöchlarn



Rent: 879,17 €

Living Area: 69,02 m²

Rooms: 2

YOUR CUSTODIAN



Reinhard Lembacher

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.lembacher@riv.at

+43 664 60 517 517 90





DESCRIPTION

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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES


Category	Ground Floor Apartment
Usage Type	Living
Sales Type	Rent
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2024
Heating	Central Heating: District Heating
Car Spaces	Open

AREAS

Living Area	69,02 sqm
Usage Area	83,00 sqm
Cellar Area	6,00 sqm
Balcony Area	8,00 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

HWB-Value (KWh/m ² /a)	26,40
HWB Class	 B

SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Balconies	1

FEATURES

Condition	First Use	Age	Old Building
Connections	Fibre Optic Internet, TV	Floor	Parquet, Flagstone
Construction	Massive Construction	Furnished	Unfurnished
Cellar	Basement Storage Room	Sanitation	Show, Bathroom Window



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Net Rent	672,52 € incl. 10% VAT
Parking space rent	31,20 € incl. 20% VAT
Net Rent Sum	703,72 € incl. VAT

RUNNING COSTS

Running costs	145,57 € incl. 10% VAT
Running costs parking space	29,88 € incl. 20% VAT

TOTAL

Total Rent	879,17 € incl. VAT
Commission Rent	Without commission
Deposit	3 gross monthly rents



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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!

INFRASTRUCTURE

Gastronomy

< 500m: K.u.k Stadtkaffee Pöchlarn

Education

< 500m: NÖ Landeskindergarten Pöchlarn

< 500m: Hauptschule Pöchlarn

< 500m: Volksschule

Health

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

< 500m: Norek Jadwiga Dr.Med.

< 500m: Diplom Tierarzt Kern Herbert

< 500m: Salvator-Apotheke

Shopping

< 500m: Bäckerei Schwinn

Other

< 500m: Raiffeisen BANK

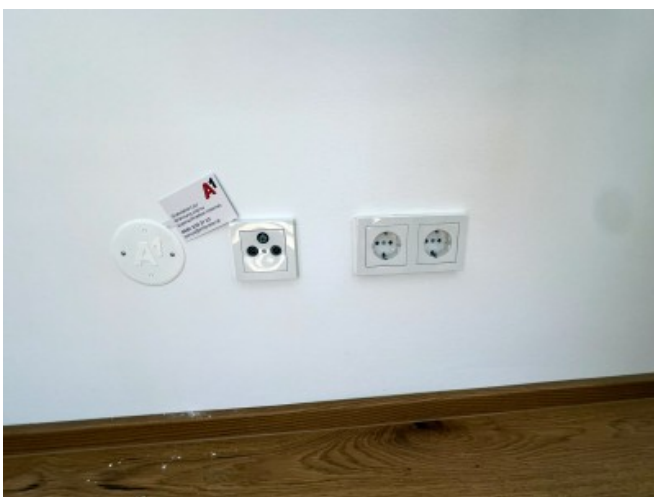
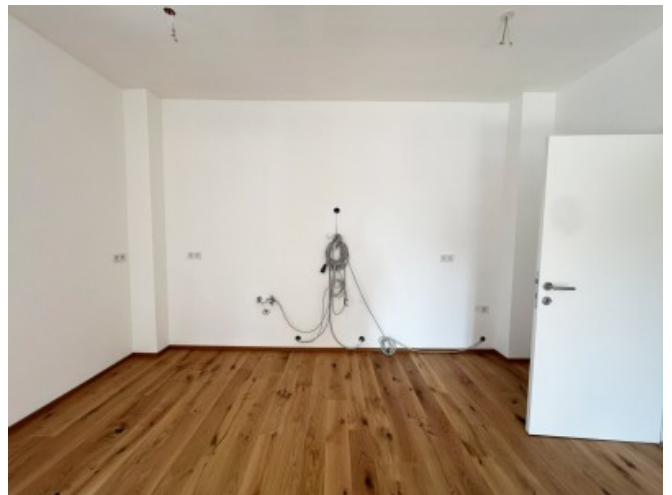


GALLERY











LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Orthofoto](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Kurzvideo Querformat](#)

[Stadtgemeinde Pöchlarn](#)

[Raiffeisenbank Pöchlarn](#)

[YouTube-Channel](#)

[Facebooksite](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

