

## Doppelhaushälfte lädt zum ERSTBEZUG in Pöchlarn: TOP E2



Rendering

**Objektnummer: 0001009479**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3380 Pöchlarn                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                              |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 117,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 117,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Garten:</b>                       | 221,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A+ 14,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,53                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.584,92 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.436,29 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 161,29 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



### Reinhard Lembacher

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 90

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























## Objektbeschreibung

**Wir freuen uns sehr, Ihnen ab sofort, dieses** topmoderne, und energieeffiziente Reihenhaus **inmitten von Pöchlarn anbieten zu können!** Viel Platz, äußerst geringe Heizkosten dank Wärmepumpe, und ideale Lage sind einige der Parameter für die künftigen Mieter!

### Doppelhaushälfte E2:

- **Grundstück** 307,30 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche** 117,68 m<sup>2</sup>
- **Garten** 221,50 m<sup>2</sup>
- **Terrasse** ca. 12 m<sup>2</sup>
- **2 PKW-Stellplätze** á rund 12,5 m<sup>2</sup>

Das Erdgeschoss besteht aus einem lichtdurchfluteten offenen Wohn-, Koch- und Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Vorzimmer, ein Gäste-WC, der Technikraum und ein zusätzlicher Abstellraum komplettieren die Garten-Ebene.

Eine elegante Holztreppe führt ins Obergeschoss, wo sich die BewohnerInnen und Gäste in drei getrennt begehbare Schlafzimmer mit einer Galerie, sowie in ein geräumiges Badezimmer mit Fenster und einem WC zurückziehen können.

Zusätzliche Stellfläche bietet der Geräteraum im Garten.

- **Bauweise:** Holzmassivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- **Dachform:** Flachdach
- **Ausbaustufe:** Schlüsselfertig mit Bodenplatte
- **Boden:** Estrich, Fliesen, Laminat, Parkett
- **Heizung:** Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe (EG)
- **Belüftung:** Kontrollierte Wohnraumlüftung
- **Fenster:** Doppel-/Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
- **Lagebewertung:** Sehr gut, Ruhelage

*Weitere Informationen erhalten Sie prompt via **schriftlicher Kontaktaufnahme** - bitte das Anfrageformular in der von Ihnen verwendeten Internetplattform verwenden - Reinhard Lembacher freut sich über ein Kennenlernen vor Ort!*