

**Moderne Doppelhaushälfte mit Garten & Top-Ausstattung
in Pöchlarn! ???????? DHH C1**



Blick in die Anlage

Objektnummer: 0001009480

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3380 Pöchlarn
Baujahr:	2023
Wohnfläche:	112,00 m ²
Nutzfläche:	112,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	189,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A+ 14,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Gesamtmiete	1.585,45 €
Kaltmiete	1.436,77 €
Betriebskosten:	151,77 €

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, Ihnen diese **energieeffiziente Doppelhaushälfte** in **ruhiger, aber zentraler Lage von Pöchlarn** präsentieren zu dürfen! Großzügige Wohnflächen, **minimale Heizkosten dank Wärmepumpe** und ein **weitläufiger Garten** machen dieses Zuhause besonders attraktiv für künftige Mieter.

???? **Für einen ersten Eindruck:** <https://www.youtube.com/shorts/rAJ18PyuEXs>

Doppelhaushälfte C1 – Ihre Wohnhighlights

???? **Grundstücksgröße:** 271,20 m²

???? **Wohnfläche:** 112,58 m²

???? **Gartenfläche:** 188,85 m²

?? **Terrasse:** ca. 12 m²

???? **2 PKW-Stellplätze:** je ca. 12,5 m²

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoss:

? Lichtdurchfluteter **Wohn-, Koch- & Essbereich** mit direktem Zugang zur Terrasse & Garten

? **Vorzimmer, Gäste-WC, Technikraum & Abstellraum** für maximalen Wohnkomfort

Obergeschoss:

? **Drei separat begehbare Schlafzimmer** sowie eine **Galerie**

? **Großzügiges Badezimmer** mit Fenster & WC

???? **Zusätzlich:** Ein eigener **Geräteraum im Garten** sorgt für praktische Abstellmöglichkeiten!

Bau- & Ausstattungsdetails

???? **Bauweise:** Holzmassivbau mit Vollwärmeschutzfassade

???? **Dachform:** Flachdach

???? **Ausbaustufe:** Schlüsselfertig mit Bodenplatte

???? **Bodenbeläge:** Estrich, Fliesen, Laminat, Parkett

???? **Heizung:** Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe

???? **Belüftung:** Kontrollierte Wohnraumlüftung

???? **Fenster:** Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung

???? **Lage:** Ruhig & dennoch zentral

Interesse geweckt?

???? **Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!** Nutzen Sie bitte das Anfrageformular auf der jeweiligen Online-Plattform.

???? **Ihr Ansprechpartner:** Reinhard Lembacher freut sich auf Ihre Nachricht und ein persönliches Kennenlernen vor Ort!