

Brandwiese 13/7, 3321 Ardagger Stift | Wohnung | Objektnummer: 5068

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und guter Anbindung nahe Amstetten



Ihre Ansprechpartnerin

Luisa Burkhardt

Wiedervermietung

+43 1 9823601 637

0676 3794347

luisa.burkhardt@hoe.at

www.heimat-oesterreich.at/de

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und guter Anbindung nahe Amstetten

Lage

Die Marktgemeinde Ardagger - auch das Tor zum Strudengau genannt - liegt eingebettet zwischen der Donau und dem Hügelland des Mostviertels bzw. an der Moststraße. Vom Kollnitzberg, der höchsten Erhebung der Gemeinde, überblickt man das gesamte Alpenvorland bis hin zum Ötscher. Nur rund 5 km von Amstetten, dem zentralen Verkehrs- und Einkaufsknotenpunkt der Region entfernt, bietet Ardagger alle modernen infrastrukturellen Möglichkeiten in einer ruhigen, ländlich geprägten Umgebung.

Beschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung bietet eine **Wohnfläche von 66,38 m²** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Die beiden hellen Zimmer sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten ausreichend Platz zum Wohlfühlen.

Die geräumige Wohnküche verfügt über einen direkten Ausgang auf den **6,30 m² großen Balkon**. Hier lässt es sich gemütlich entspannen und die Freizeit genießen.

Das Badezimmer ist modern verfliest und mit WC ausgestattet. Ein großer Vorraum sowie ein praktischer Abstellraum bieten zusätzlichen Stauraum. In den Wohnräumen sind schöne Vinylböden verlegt, die für ein freundliches Ambiente sorgen.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Autoabstellplatz und ein Kellerabteil. Ein Fahrradraum und ein Müllraum stehen ebenfalls zur Verfügung. Die integrierte Wohnraumbelüftung sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Die Lage bietet eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. In nur 6 Autominuten erreichen Sie Amstetten, mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es rund 16 Minuten. Die Umgebung bietet Natur pur mit schönen Wander- und Spazierwegen. Auch der Donauradweg ist schnell erreichbar und ideal für alle Radfahrbegeisterten. Ein vielfältiges Freizeitangebot mit Tennisplätzen, Fußballverein und Fitnessmöglichkeiten sorgt zusätzlich für Abwechslung für Groß und Klein.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab 01.04.2026

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 21.10.2021 beträgt der Heizwärmebedarf 36,2 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,66 Klasse A+.

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt € **15.875,88** und die **monatliche Miete** beläuft sich auf € **685,00** inkl. BK und Ust.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 66,38 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 3,48 m ²	Beziehbar:	2026-04-01
Balkonfläche:	ca. 6,3 m ²	Mietdauer:	unbefristet
		Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Zimmer:	2	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	gepflegt
WCs:	1	Baujahr:	2021
Abstellräume:	1	Energieausweis	
Keller:	1	Gültig bis:	21.10.2031
Balkone:	1	HWB:	B 36,2 kWh/m ² a
Stellplätze:	1	fGEE:	A+ 0,66

Ausstattung

Boden:	Fliesen	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	Stellplatzart:	Parkplatz
WCs:	Toilette	Extras:	Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	685,00 €	Finanzierungsbeitrag:	15.875,88 €
Miete:	685,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	685,00 €		

Weitere Fotos



Außenaufnahme_2

