

## 3 Zimmer- Genossenschaftswohnung in Steinabrückl



**Objektnummer: 12870004**

**Eine Immobilie von SGN Gemeinnützige Wohnungs- u.  
Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gutensteinerstraße 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2751 Steinabrückl
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	2,13 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,66
Gesamtmiete	1.018,13 €
Kaltmiete (netto)	666,35 €
Kaltmiete	925,57 €
Betriebskosten:	259,22 €
USt.:	92,56 €
Infos zu Preis:	

Bei Ankauf wird der Finanzierungsbeitrag berücksichtigt.

## Ihr Ansprechpartner

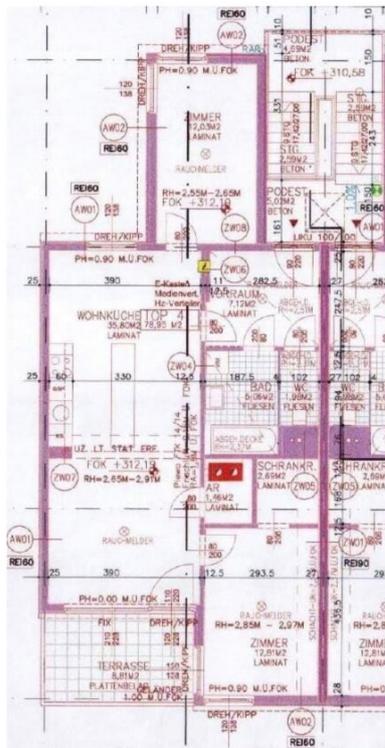


Rudolf Georg Kochesser, MA









HWB Ref, RK	-----	RK	30,90
Ref, SK	-----	SK	30,30
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE			0,66

**Wohnnutzfläche: 78,95 [m<sup>2</sup>]**
**Räume bzw. Flächen**

Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Abstellraum Innen	1,46
Bad	5,06
Schrankraum	2,69
Vorraum	7,12
WC	1,98
Wohn-Essküche	35,80
Zimmer 1	12,81
Zimmer 2	12,03
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Kellerabteil	2,31
PKW-Abstellplatz überdeckt	vorhanden
PKW-Abstellplatz überdeckt	vorhanden
Terrasse	8,81

Geringfügige Flächenänderungen vorbehalten.  
 Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Ausstattung sondern dienen nur der Veranschaulichung.

Heizung: Biogas äquivalent betr. Brennwertkessel  
 Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Genossenschaftswohnung in 2751 Steinabrückl, Niederösterreich! Diese gepflegte Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und einer ruhigen, naturnahen Umgebung.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 78,95 m<sup>2</sup> und drei hellen, einladenden Zimmern ist diese Wohnung ideal für Paare, Familien oder anyone, der Wert auf ein behagliches Wohnambiente legt. Die offene Wohnküche gestaltet das tägliche Leben besonders angenehm und fördert ein geselliges Miteinander. Hier genießen Sie nicht nur Ihre Mahlzeiten, sondern auch die gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden.

Ein herausragendes Merkmal dieser Wohnung ist die schöne Terrasse, die Ihnen den perfekten Rückzugsort im Freien bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen entspannen oder mit einem guten Buch die frische Luft genießen. Zusätzlich stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie sich über ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge keine Gedanken machen müssen.

Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Laminat sorgen für eine ansprechende Optik und gleichzeitig für eine einfache Pflege. Die Fußbodenheizung und die Zentralheizung garantieren ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Das Badezimmer ist mit einer einladenden Badewanne ausgestattet, die nach einem langen Tag zur Entspannung einlädt.

In dieser Wohnung sind Sie nicht nur gut aufgehoben, sondern auch bestens vernetzt. Die Verkehrsanbindung durch die Buslinie ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden, sodass Sie sowohl die Ruhe der Natur als auch die Vorzüge des urbanen Lebens genießen können.

Die monatliche Miete von 1.018,13 € ist mehr als gerechtfertigt für diese attraktive Wohnlage und die hochwertigen Ausstattungsmerkmale.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese wunderbare Wohnung in Steinabrückl zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Ihre Traumwohnung wartet auf Sie!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <3.575m

Apotheke <3.700m

Klinik <7.450m

Krankenhaus <6.725m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.275m

Kindergarten <1.600m

Höhere Schule <7.100m

Universität <4.625m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.575m

Bäckerei <1.950m

Einkaufszentrum <5.375m

**Sonstige**

Bank <2.375m

Geldautomat <2.375m

Post <2.350m

Polizei <2.175m

**Verkehr**

Bus <50m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.725m

Flughafen <3.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap