

**STAFFELMIETE 2-Zimmer-Balkonwohnung inklusive  
Sonnenaugang**



**Objektnummer: 1427000011000011**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Urbanhof 1K
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Ternitz
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,68 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	30,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Gesamtmiete	714,43 €
Kaltmiete (netto)	513,16 €
Kaltmiete	649,48 €
Betriebskosten:	136,32 €
USt.:	64,95 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



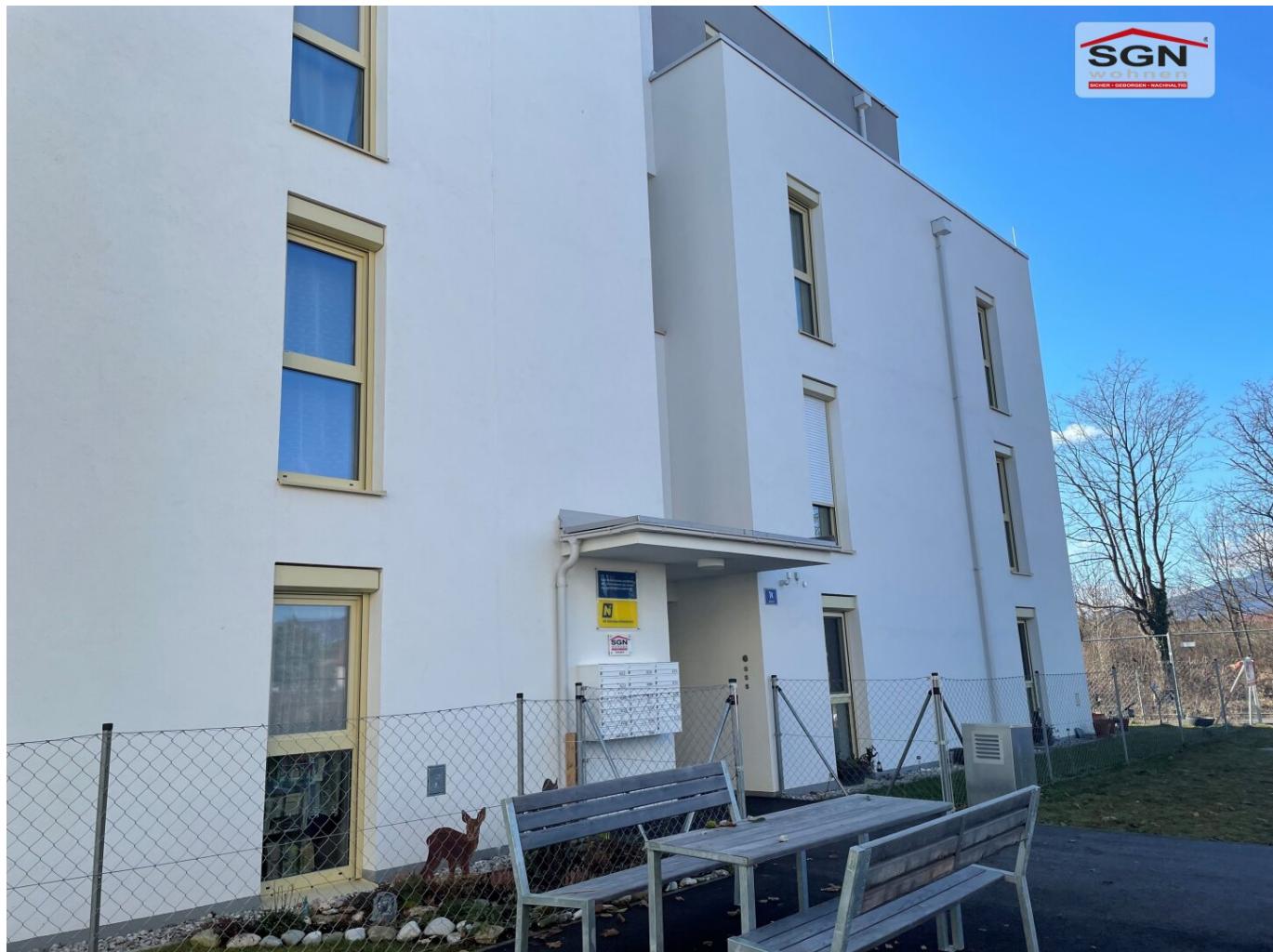
Daniela Lehner









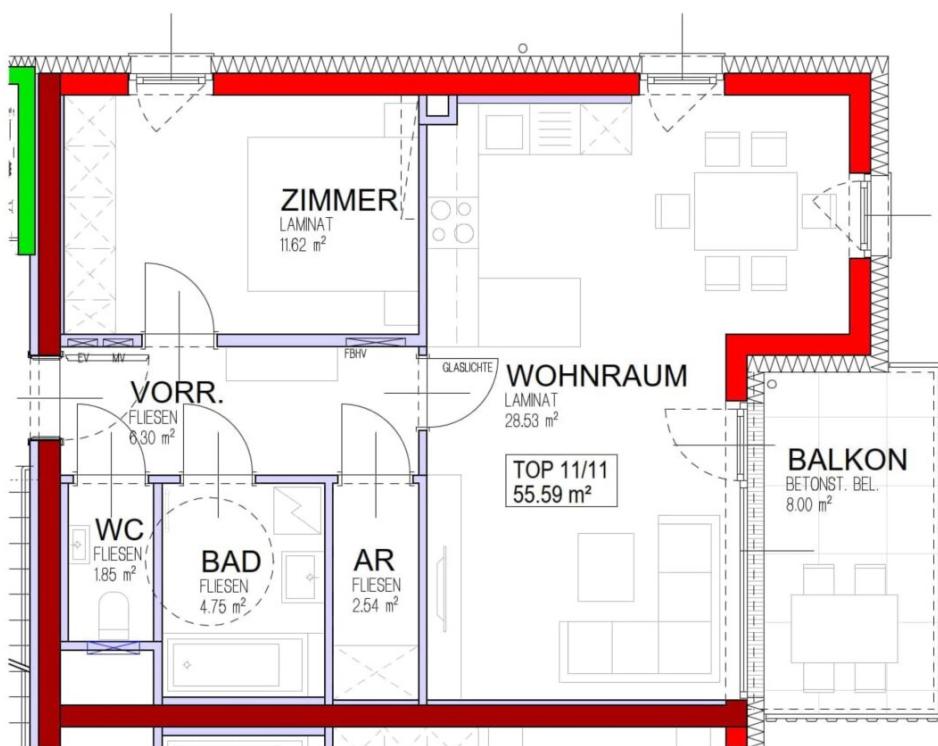


**Objekt: 1427**

Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25 Telefon: +43 2635 64756 organisation@sgn.at www.sgn.at

2620 Ternitz, Urbanhof 1 K

Stiege 11 / 2. Obergeschoss Top 11



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

Heizung: Fernwärme  
Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation

SGN Wohnen	
SICHER - BEQUEM - NACHHALTIG	
HWB Ref. RK	25,10 RK
Ref. SK	30,40 SK
Gesamtenergieeffizienzfaktor FGEE	0,63
Wohnnutzfläche:	55,6 [m <sup>2</sup> ]
Räume bzw. Flächen	
Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Zur Wohnnutzfläche gerechnet	
Abstellraum innen	2,54
Bad	4,50
Vorraum	6,30
WC	1,85
Wohn-Essküche	28,65
Zimmer 1	11,76
Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet	
Balkon	8,00
Kellerabteil	3,68
Tiefgarage	vorhanden

## **Objektbeschreibung**

### **„Ternitz W O H N P A R K II“**

Dieses Wohnhaus (Stiege 3) umfasst insgesamt 17 geförderte Wohneinheiten (Insgesamt sind 11 Stiegenhäuser geplant). Alle Wohnungen verfügen entweder über eine Terrasse mit Eigengarten, einen Balkon oder eine Dachterrasse.

Moderne Grundrisse und Funktionalität finden Sie hier bei allen Wohnungstypen. Jeder Wohneinheit ist ein PKW-Tiefgaragenplatz fix zugeordnet.

### **2-Zimmer-Balkonwohnung inklusive Sonnenaufgang und Tiefgaragenplatz**

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-Küche-Bereich mit direktem Ausgang auf den Richtung Osten ausgerichteten Balkon und befindet sich im 2. Obergeschoss des mit einem Aufzug ausgestatteten Mehrparteienhauses.

Das Richtung Norden ausgerichtete Schlafzimmer verfügt über ausreichend Platz für ein Doppelbett und Kasten, und ist aufgrund der Ausrichtung auch im Sommer ein Wohlfühlraum.

Das Badezimmer ist mit Badewanne ausgestattet und verfügt auch über einen Waschmaschinenanschluss, daran angrenzend, ein separates WC, welches auch mit einem Handwaschbecken ausgestattet ist.

Der ebenfalls in der Wohnung situierte Abstellraum hat 2,5 m<sup>2</sup>.

Alle genannten Räume sind über das zentrale Vorzimmer erreichbar.

Zur Wohnung ist der PKW-Tiefgaragenplatz Nr.: 25 zugehörig und ein Kellerabteil mit rd. 3,6 m<sup>2</sup>.

### **\*\*\*Ein schönes Zuhause wartet auf Sie\*\*\***

***Aufgrund der dzt. Wirtschaftslage bieten wir eine Staffelmiete noch bis Ende 2026 an.  
Diesbezügliche Informationsgespräche können jederzeit telefonisch erfolgen!***

Die hier veröffentlichten Fotos wurden vom derzeitigen Mieter zur Verfügung gestellt. Eine Inventarübernahme ist nicht verpflichtend.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <325m  
Apotheke <575m  
Krankenhaus <1.350m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <875m  
Kindergarten <1.100m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <925m  
Einkaufszentrum <775m

##### **Sonstige**

Bank <925m  
Geldautomat <925m  
Post <1.350m  
Polizei <850m

##### **Verkehr**

Bus <50m  
Bahnhof <1.300m  
Autobahnanschluss <3.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap