

## 2-Zimmer-Genossenschaftswohnung in Wiener Neustadt



**Objektnummer: 1366000013**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anni Stern-Braunberggasse 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,32 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	16,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,81
Gesamtmiete	788,04 €
Kaltmiete (netto)	423,51 €
Kaltmiete	716,40 €
Betriebskosten:	292,89 €
USt.:	71,64 €

## Ihr Ansprechpartner



### Rudolf Georg Kochesser, MA

SGN Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.  
Bahnstraße 25  
2620 Neunkirchen

T +43 2635 64756 33

H +43 664 8347374





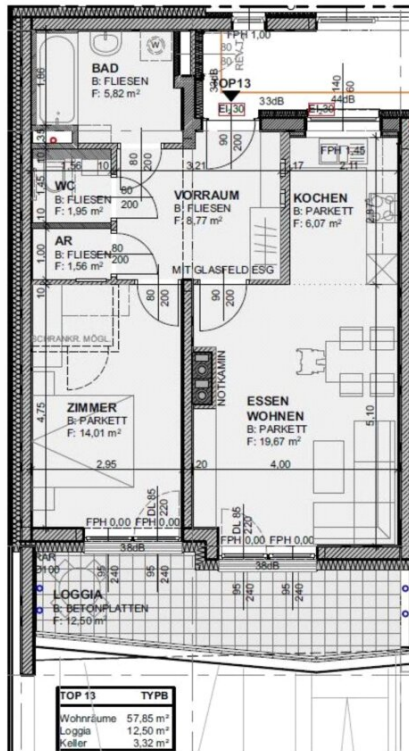



**ÜBERSICHT 2.OBERGESCHOSS**

HWB Ref, RK	----- RK	17,00
Ref, SK	----- SK	16,60
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		0,81

**Wohnnutzfläche: 57,85 [m<sup>2</sup>]**
**Räume bzw. Flächen**

Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Abstellraum innen	1,56
Bad	5,82
Kochnische	6,07
Vorraum	8,77
WC	1,95
Wohn-Esszimmer	19,67
Zimmer 1	14,01
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Keller	3,32
Loggia	12,50
Tiefgarage	vorhanden



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

Heizung: Fernwärme  
 Warmwasseraufbereitung: Frischwassermodul zentral

## Objektbeschreibung

**Gemütliche 2-Zimmer-Loggiawohnung im 2. Liftstock. Wohn- Essbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC, Abstellraum und Vorraum. Große Loggia für entspannte Momente im Freien. Kellerabteil und Tiefgaragenplatz inklusive. Möglichkeit für geförderten Wohnraum mit verschiedenen Finanzierungsoptionen. Ideal für modernen Wohnkomfort und Flexibilität.**

Aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage bieten wir Ihnen derzeit eine reduzierte Miete an. Der Finanzierungsbeitrag ist um 50 % reduziert. Nach Ablauf eines Jahres werden die verbleibenden 50 % fällig und die Miete wird auf den regulären Betrag angepasst. Dieser beträgt derzeit € 909,00 exklusive Heizkosten.

### Ein paar Eckdaten:

- 1 Tiefgaragenplatz je Wohnung
- Der Lift ist behindertengerecht (max. 8 Personen)
- Kinderspielplatz
- Kellerabteil je Wohnung
- Großzügiger Fahrradabstellraum
- Kinderwagen – Abstellraum
- Komfortlüftung
- digitale SAT-Anlage
- Kaufoption

- geförderte Genossenschaftswohnung - Wohnzuschuss möglich

## **HEIZUNG**

Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz der EVN. Die Wärmeabgabe in den einzelnen Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung.

## **WARMWASSERAUFBEREITUNG**

Das Warmwasser wird zentral mittels Fernwärme, Wärmepumpe und Grauwasserrückgewinnung aufbereitet und anschließend auf die einzelnen Wohnungen verteilt.

Gerne stehen wir für weitere Detailauskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Ihrer Verfügung.

***Die Vermietung der Wohnung erfolgt unmöbliert. Bei den Fotos, die die Wohnung möbliert zeigen, handelt es sich um KI-generierte Bilder, die lediglich einen Einrichtungsvorschlag darstellen.***

***HINWEIS: sämtliche Vorschreibungskosten können sich aufgrund von Index, Betriebskosten und Darlehensanpassungen ändern.***

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <650m

Apotheke <800m

Klinik <2.100m

Krankenhaus <1.225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <550m

Höhere Schule <1.600m

Universität <1.875m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <950m

Einkaufszentrum <900m

**Sonstige**

Bank <550m

Geldautomat <550m

Post <950m

Polizei <800m

**Verkehr**

Bus <150m

Autobahnanschluss <3.375m

Bahnhof <1.325m

Flughafen <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap