# Gartenwohnung für junge Mieter bis 35 Jahre alt

**Objektnummer: 8147704**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Am Weinberg 545 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2144 Altlichtenwarth |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 60,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 224,41 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 146,91 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,64 |
| **Gesamtmiete** | 870,59 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 560,36 € |
| **Kaltmiete** | 791,44 € |
| **Betriebskosten:** | 231,08 € |
| **USt.:** | 79,15 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

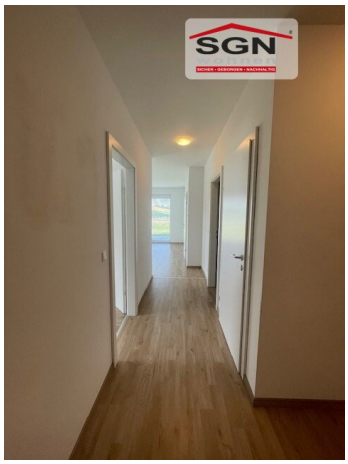
## Ihr Ansprechpartner

SGN
wohnen
SICHER • GEBORGEN • NACHHALTIG

SGN
wohnen

SGN
wohnen

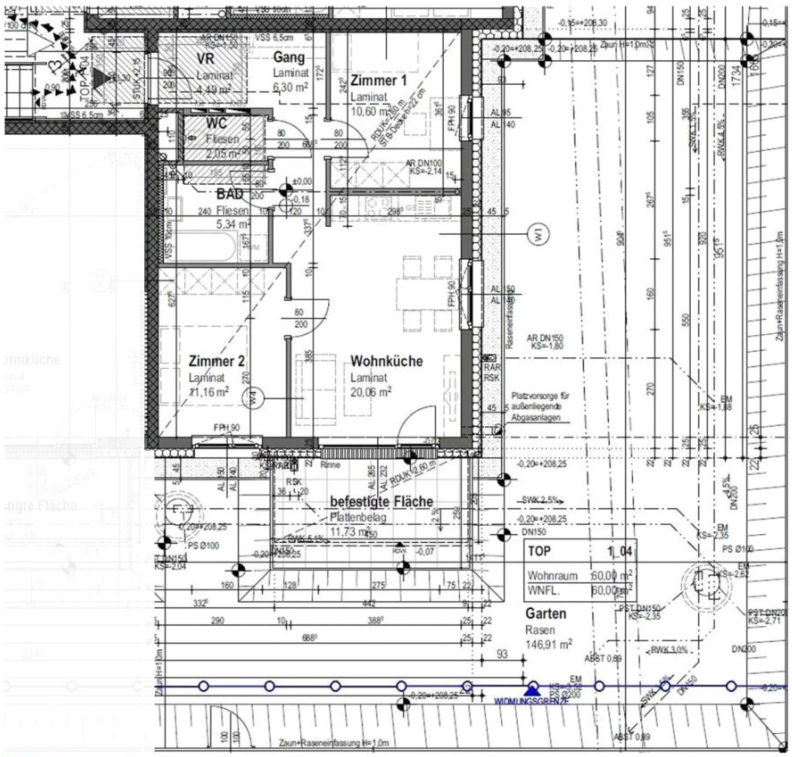
SGN
wohnen
SICHER • GEBORGEN • NACHHALTIG



SGN
wohnen
SICHER • GEBORGEN • NACHHALTIG

**Objekt: 1477** | 2144 Altlichtenwarth, Am Weinberg 545/1 | **Stiege 1 / Erdgeschoss / Top 4**

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



| HWB | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Ref, RK | 27,10 | RK | 27,10 |
| | Ref, SK | 28,20 | SK | 28,20 |
| | Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE | | | 0,64 |

**Wohnnutzfläche: 60 [m²]**

**Räume bzw. Flächen**

| Bezeichnung | Fläche [m²] |
|---|---|
| **Zur Wohnnutzfläche gerechnet** | |
| Bad | 5,34 |
| Gang | 6,30 |
| Vorraum | 4,49 |
| WC | 2,05 |
| Wohn-Essküche | 20,06 |
| Zimmer 1 | 10,60 |
| Zimmer 2 | 11,16 |
| **Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet** | |
| Abstellraum außen | 5,77 |
| Carport | vorhanden |
| Garten | 146,91 |
| Terrasse | 11,73 |

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

Heizung: Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung: Zentrale Warmwasseraufbereitung

# Objektbeschreibung

**Moderne 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse, Garten und Carport**

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im idyllischen Altlichtenwarth! Diese moderne 3-Zimmer Wohnung bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort in einer ruhigen und naturnahen Umgebung. Hier sind die herausragenden Merkmale dieser attraktiven Immobilie:

**1. Idyllische Lage:**

- Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung von Altlichtenwarth

**2. Großzügige Wohn-Essküche:**

- Die offene Wohn-Essküche ist das Herzstück der Wohnung, ideal für gesellige Abende und kulinarische Genüsse. Der großzügige Raum bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Entspannen.

**3. Zwei helle Zimmer:**

- Die Wohnung verfügt über zwei helle und freundliche Zimmer, die vielseitig als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

**4. Entspannende Terrasse und privater Garten:**

- Die großzügige Terrasse bietet direkten Zugang zum eigenen Garten, wo Sie entspannte Stunden im Freien genießen und die Natur direkt vor der Tür erleben können.

**5. Modernes Bad mit Wanne:**

- Das Badezimmer ist mit einer modernen Badewanne ausgestattet und bietet einen Ort der Entspannung und Erholung.

**6. Separates WC:**

- Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre für Sie und Ihre Gäste.

**7. Fahrradraum und Kinderwagenraum:**

- Ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenraum sorgt für sichere Aufbewahrung und ist besonders praktisch für Familien oder sportlich aktive Bewohner.

**8. Bequemer Carport:** - Ihr Fahrzeug ist im Carport sicher untergebracht, geschützt vor Witterungseinflüssen und bequem erreichbar.

Diese 3-Zimmer Wohnung bietet Ihnen ein modernes und komfortables Zuhause mit großzügigen Wohnräumen, einer wunderschönen Terrasse, eigenem Garten und praktischen Abstellmöglichkeiten. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Wohnangebot näher zu bringen!

**Alle freie Wohnungen in der Anlage finden Sie auf unserer Homepage www.sgn.at.**

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 <3.525m
Apotheke <9.725m

**Kinder & Schulen**
Schule <850m
Kindergarten <400m

**Nahversorgung**
Supermarkt <4.425m
Bäckerei <300m

**Sonstige**
Bank <575m
Geldautomat <575m
Post <3.650m
Polizei <5.975m

**Verkehr**
Bus <400m
Bahnhof <7.700m
Autobahnanschluss <7.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap