# Letzte Gartenwohnungen / Klein aber fein...

**Objektnummer: 14630202**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Höfleiner Straße 12-14 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2460 Bruck an der Leitha |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 44,40 m² |
| **Gesamtfläche:** | 134,41 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 72,61 m² |
| **Keller:** | 5,27 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Gesamtmiete** | 651,11 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 439,06 € |
| **Kaltmiete** | 591,91 € |
| **Betriebskosten:** | 152,85 € |
| **USt.:** | 59,20 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

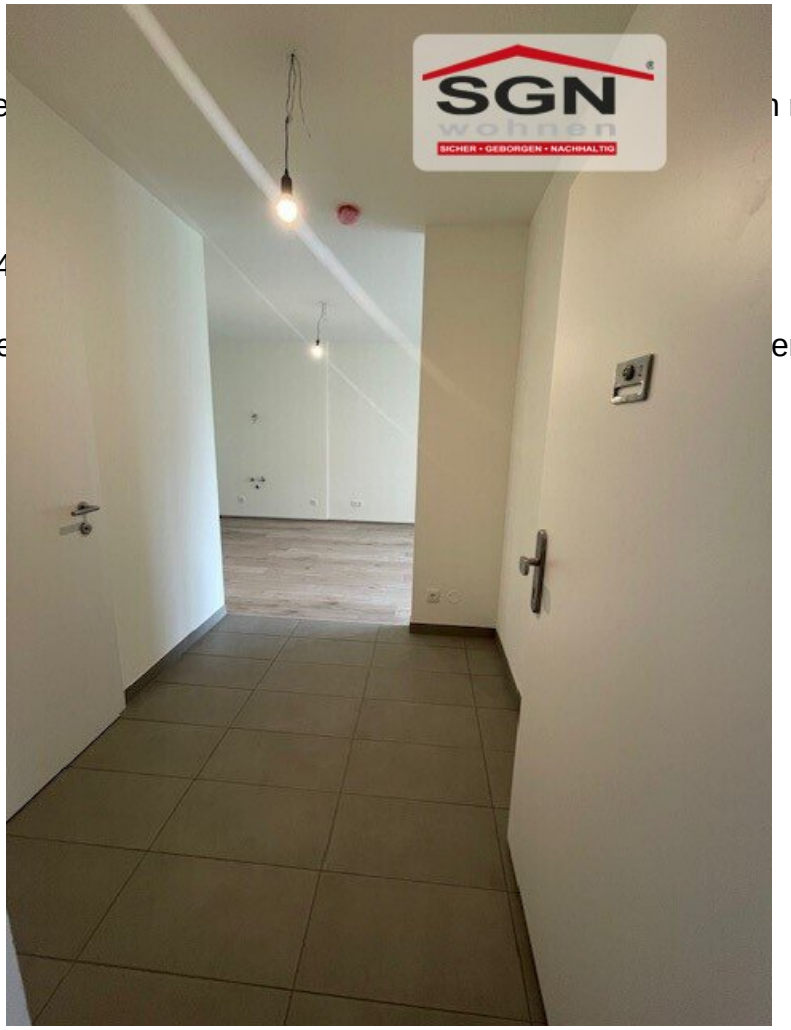
## Ihr Ansprechpartner

**Silvia Oroszova**

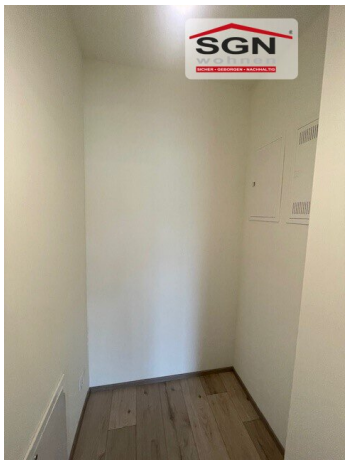
SGN Gemeinnützige n reg.Gen.m.b.H.
Bahnstraße 25
2620 Neunkirchen

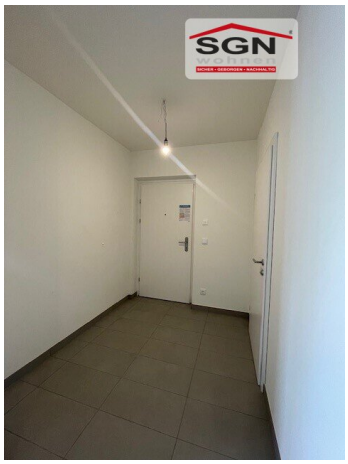
T +43 664 882 856 4

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



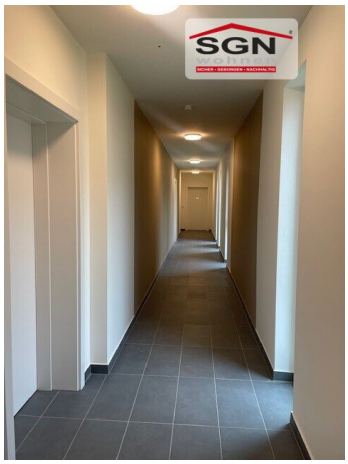
SGN
wohnen
SICHER • GEBORGEN • NACHHALTIG





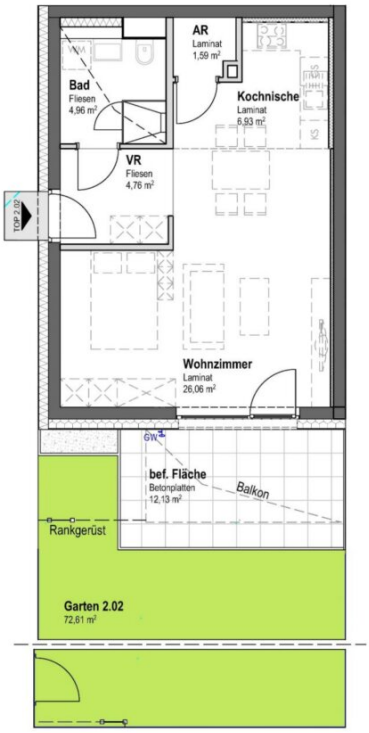
SGN
wohnen
SICHER • GEBORGEN • NACHHALTIG

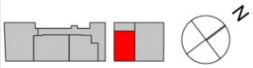
SGN


SGN

**Objekt: 1463** 2460 Bruck an der Leitha, Höfleinerstraße 12-14 **Stiege 2 / Erdgeschoss / Top 2**

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 | 33,50 | RK | 33,50 |
| | Ref, SK | 36,10 | SK | 36,10 |
| | Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE | | | 0,71 |

**Wohnnutzfläche: 18,34 [m²]**

**Räume bzw. Flächen**

| Bezeichnung | Fläche [m²] |
|---|---|
| **Zur Wohnnutzfläche gerechnet** | |
| Abstellraum innen | 1,59 |
| Bad / WC | 4,96 |
| Kochnische | 7,03 |
| Vorraum | 4,76 |
| **Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet** | |
| Garten | 72,61 |
| Kellerabteil | 5,27 |
| PKW-Tiefgaragen-Abstellplatz | vorhanden |
| Terrasse | 12,13 |

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

# Objektbeschreibung

**Kleine 1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten**

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im idyllischen Bruck an der Leitha! Diese moderne 1-Zimmer Wohnung im Rahmen eines Neubauprojekts bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort in einer ruhigen und naturnahen Umgebung. Hier sind die herausragenden Merkmale dieser attraktiven Immobilie:

**1. Neubauprojekt in idyllischer Lage:**

- Die Wohnung befindet sich in einem hochwertigen Neubauprojekt, das modernes Wohnen in einer ruhigen und grünen Umgebung von Bruck an der Leitha ermöglicht.

**2. Großzügige Wohn-Essküche:**

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

**3. Terrasse mit Garten:**

- Eine großzügige Terrasse mit Garten lädt zum Verweilen im Freien ein. Ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft.

**4. Modernes Bad mit Dusche:**

- Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet.

**5. Einlagerungsraum:**

- Ein separater Einlagerungsraum bietet zusätzlichen Platz für saisonale Gegenstände oder größere Utensilien.

**6. Fahrradraum und Kinderwagenraum:**

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

**7. Bequeme Tiefgarage:**

- Ihr Fahrzeug ist in der Tiefgarage sicher untergebracht, geschützt vor Witterungseinflüssen und bequem mit einem Aufzug erreichbar.

**8. Kostenüberblick:**

- Anzahlung Eigenmittel - Genossenschaftsanteil **derzeit € 26.526,17**

- Monatliche Vorschreibung inklusive Betriebskosten, Verwaltungskosten, Steuer **derzeit € 651,11**

Letzte freie Wohnungen in der Anlage finden Sie gerne auf unserer Homepage www.sgn.at.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Wohnangebot näher zu bringen!

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 <125m
Apotheke <625m
Klinik <325m

**Kinder & Schulen**
Schule <100m
Kindergarten <100m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m
Einkaufszentrum <2.025m
Bäckerei <525m

**Sonstige**
Bank <425m
Geldautomat <425m
Polizei <200m
Post <875m

**Verkehr**
Bus <425m
Autobahnanschluss <2.100m
Bahnhof <1.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap