

## **Moderne 2-Zimmer Genossenschaftswohnung Erstbezug mit Balkon in Spillern**



**Objektnummer: 15410006**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Kovarik-Gasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2104 Spillern
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,68 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	30,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Gesamtmiete	884,03 €
Kaltmiete (netto)	618,16 €
Kaltmiete	803,66 €
Betriebskosten:	185,50 €
USt.:	80,37 €

## Ihr Ansprechpartner

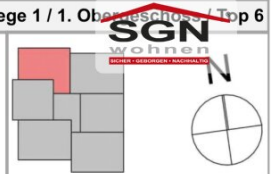


**Rudolf Georg Kochesser, MA**

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



Schaubild



HWB Ref, RK	30,80	RK	30,80
Ref, SK	34,70	SK	32,50
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		0,64	

**Wohnnutzfläche: 58,3 [m²]**

Räume bzw. Flächen	
Bezeichnung	Fläche [m²]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Abstellraum innen	2,16
Bad	4,96
Vorraum	8,63
WC	2,29
Wohn-Essküche	28,60
Zimmer 1	11,66
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Balkon	10,26
Einlagerungsraum	1,68

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

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
 Warmwasseraufbereitung: Wärmepumpe

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Spillern, Niederösterreich! Diese moderne Genossenschaftswohnung im 1. Dachgeschoss bietet auf 58,3 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Wohnkonzept mit 2 Zimmern – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Die Wohnung besticht durch ihren Erstbezug-Charakter und hochwertige Ausstattung: Fliesen, Laminat und Steinboden sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Doppel- und Mehrfachverglasung für optimale Wärme- und Schalldämmung sorgt. Die Luftwärmepumpe garantiert eine energieeffiziente und nachhaltige Beheizung. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon, der zum Entspannen und Genießen an der frischen Luft einlädt.

Ein eigener Stellplatz ist ebenfalls inklusive – so ist Ihr Fahrzeug stets sicher und bequem abgestellt. Für Ihre Unterhaltung ist Kabel- und Satelliten-TV vorbereitet, sodass Sie jederzeit Zugriff auf ein vielfältiges Programm haben.

Die Lage könnte nicht besser sein: Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ideal, mit Busverbindungen, einem nahegelegenen Bahnhof und schnellen Autobahnanschlüssen sind Sie bestens vernetzt und erreichen Wien sowie andere wichtige Ziele mühelos. Familien profitieren von der Nähe zu Schule und Kindergarten, und für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Die Miete von 884,03 € bietet Ihnen ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine Wohnung in dieser Qualität und Lage. Das massive Bauwerk mit Flachdach garantiert Stabilität und modernste Bauweise.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues, komfortables Zuhause in Spillern – ein Ort, der Lebensqualität, praktische Infrastruktur und modernes Wohnen perfekt vereint! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Genossenschaftswohnung persönlich vorzustellen

Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Spillern – eine Wohnung, die mit Komfort, Lage und Lebensqualität überzeugt! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich vorzustellen.

**Ein PKW-Abstellplatz kostet rd. 45 € mtl. extra.**

**Nach zehn Jahren ist der restliche Baukostenanteil von 22.542,67 € zu leisten.**

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.050m  
Apotheke <1.975m  
Krankenhaus <3.450m  
Klinik <6.650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <600m  
Kindergarten <575m  
Universität <7.925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <925m  
Bäckerei <2.575m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <2.450m  
Post <675m  
Polizei <1.125m

### **Verkehr**

Bus <275m  
Autobahnanschluss <925m  
Bahnhof <875m  
Flughafen <5.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap