

Erstbezug: Letzte 2-Zimmer Gartenwohnung in Spillern!



Objektnummer: 15410002

**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:	53,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	28,60 m ²
Keller:	1,68 m ²
Heizwärmebedarf:	30,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Gesamtmiete	815,74 €
Kaltmiete (netto)	570,00 €
Kaltmiete	741,58 €
Betriebskosten:	171,58 €
USt.:	74,16 €

Ihr Ansprechpartner

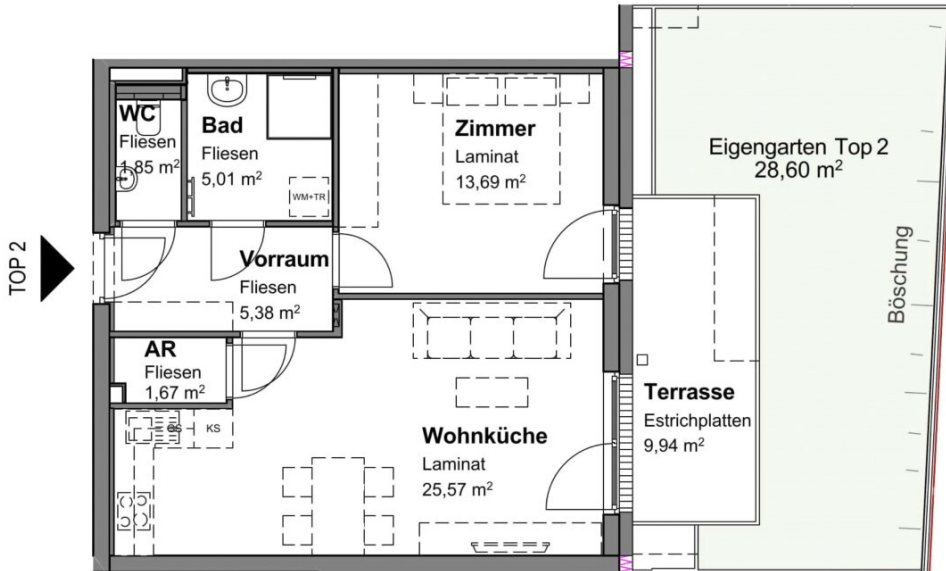
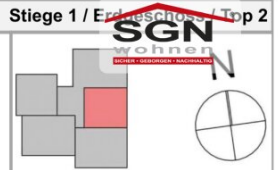


Rudolf Georg Kochesser, MA

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: 53,17 [m²]

Räume bzw. Flächen	
Bezeichnung	Fläche [m²]
Zur Wohnnutzfläche gerechnet	
Abstellraum innen	1,67
Bad	5,01
Vorraum	5,38
WC	1,85
Wohn-Essküche	25,57
Zimmer 1	13,69
Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet	
Einlagerungsraum	1,68
Garten	28,60
Terrasse	9,94

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 charmante Genossenschaftswohnung im Erdgeschoss bietet auf großzügigen 53,17 m² ein modernes und komfortables Wohnambiente – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit zwei lichtdurchfluteten Zimmern, die viel Platz für Ihre individuellen Wohnträume bieten. Der Erstbezug macht dieses Objekt besonders attraktiv: Hier können Sie alles nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten und einziehen, ohne Kompromisse eingehen zu müssen.

Ein echtes Highlight dieser Wohnung ist der eigene Garten mit angrenzender Terrasse – perfekt, um entspannte Stunden im Freien zu genießen, zu grillen oder einfach die Sonne zu tanken. Ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Lage in Spillern überzeugt durch ausgezeichnete Verkehrsanbindungen: Der nahegelegene Bahnhof, der Autobahnanschluss sowie die Busverbindungen ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit von Wien und anderen wichtigen Zielen. So profitieren Sie sowohl von der Ruhe eines charmanten Wohnorts als auch von der Nähe zu urbanen Zentren.

Für Familien mit Kindern sind ebenfalls beste Voraussetzungen gegeben: Schulen, Kindergärten und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Das erleichtert den Alltag und schafft ein lebendiges, gemeinschaftliches Umfeld.

Die monatliche Miete von 815,74 € macht diese Genossenschaftswohnung zu einer attraktiven Gelegenheit, sich langfristig und kostengünstig in einer beliebten Region niederzulassen.

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

Nach zehn Jahren ist der restliche Baukostenanteil von 20.559,07 € 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