

## Letzte 2-Zimmer Genossenschaftswohnung Erstbezug mit Balkon in Spillern



**Objektnummer: 15410008**

**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:	53,57 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	814,59 €
Kaltmiete (netto)	568,00 €
Kaltmiete	740,54 €
Betriebskosten:	172,54 €
USt.:	74,05 €

## Ihr Ansprechpartner

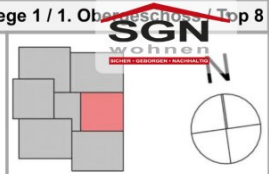


**Rudolf Georg Kochesser, MA**

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



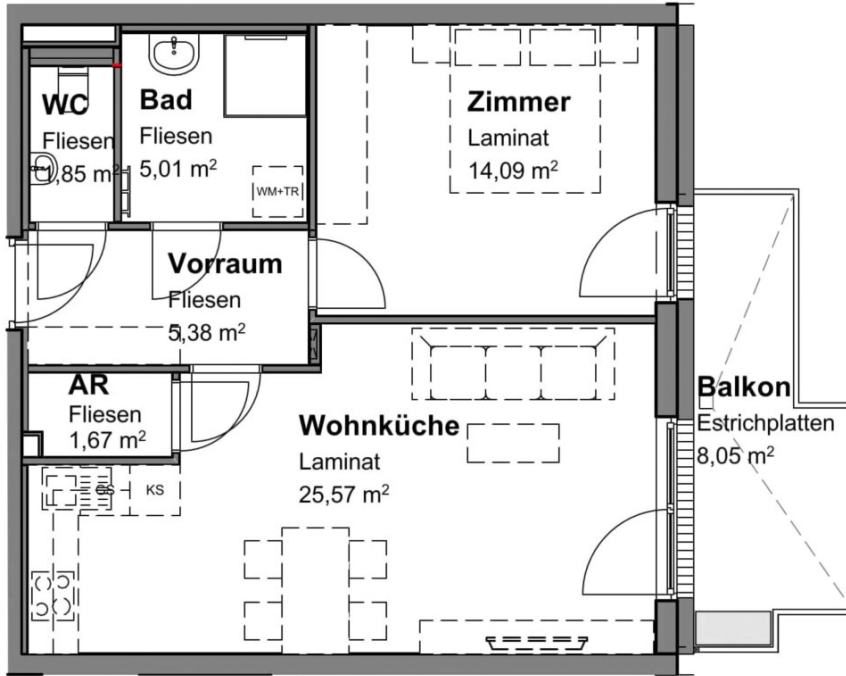
Schaubild



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

**Wohnnutzfläche: 53,57 [m<sup>2</sup>]**
**Räume bzw. Flächen**

Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Abstellraum innen	1,67
Bad	5,01
Vorraum	5,38
WC	1,85
Wohn-Essküche	25,57
Zimmer 1	14,09
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Balkon	8,05
Einlagerungsraum	1,68

**TOP 8**


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

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
 Warmwasseraufbereitung: Wärmepumpe

## Objektbeschreibung

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein helles, freundliches Ambiente. Ein einladendes Vorzimmer empfängt Sie beim Eintreten und bietet praktischen Platz für Garderobe und Stauraum.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet mit einer Dusche, einem Waschbecken und Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine; ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein praktischer Abstellraum bietet Raum für Dinge, die nicht täglich benötigt werden.

Besonders attraktiv ist der ostseitige Balkon, auf dem Sie die Morgen- und Vormittagssonne genießen können – ideal für entspannte Stunden im Freien. Der Wohnbereich und das Schlafzimmer lassen sich individuell möblieren und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Zur Wohnung zugehörig ist ein Einlagerungsraum.

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

**Nach zehn Jahren ist der restliche Baukostenanteil von 24.128,00 € 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