# Heizkosten inkludiert! Junges Wohnen nette Gartenwohnung in Kammersdorf




**Objektnummer: 13990102**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

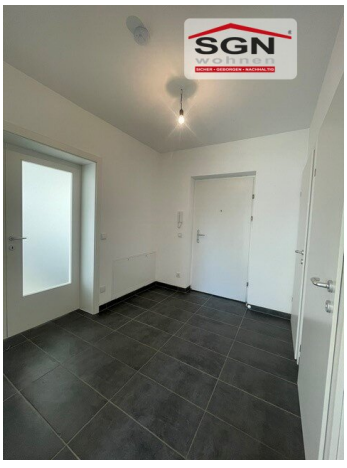
| | |
|---|---|
| Adresse | Kammersdorf 225 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2033 Kammersdorf |
| **Baujahr:** | 2019 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 59,79 m² |
| **Gesamtfläche:** | 194,09 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 122,00 m² |
| **Keller:** | 2,30 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 37,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,68 |
| **Gesamtmiete** | 812,51 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 492,56 € |
| **Kaltmiete** | 706,02 € |
| **Betriebskosten:** | 213,46 € |
| **Heizkosten:** | 29,90 € |
| **USt.:** | 76,59 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





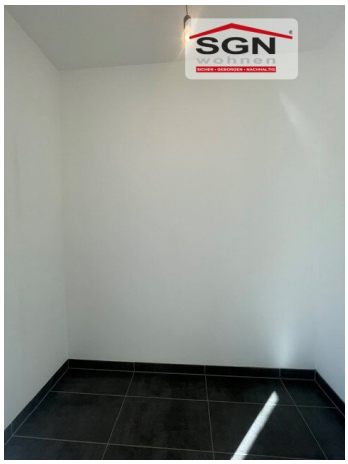


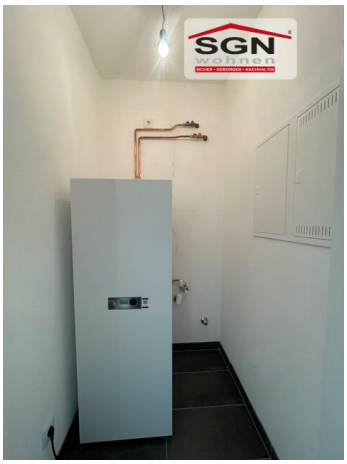




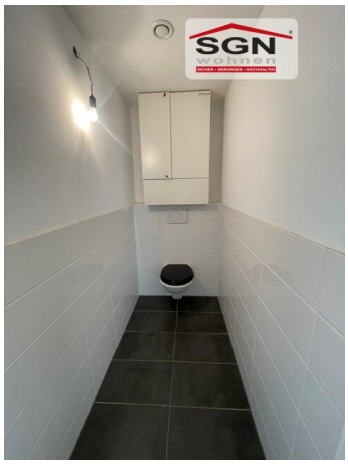


















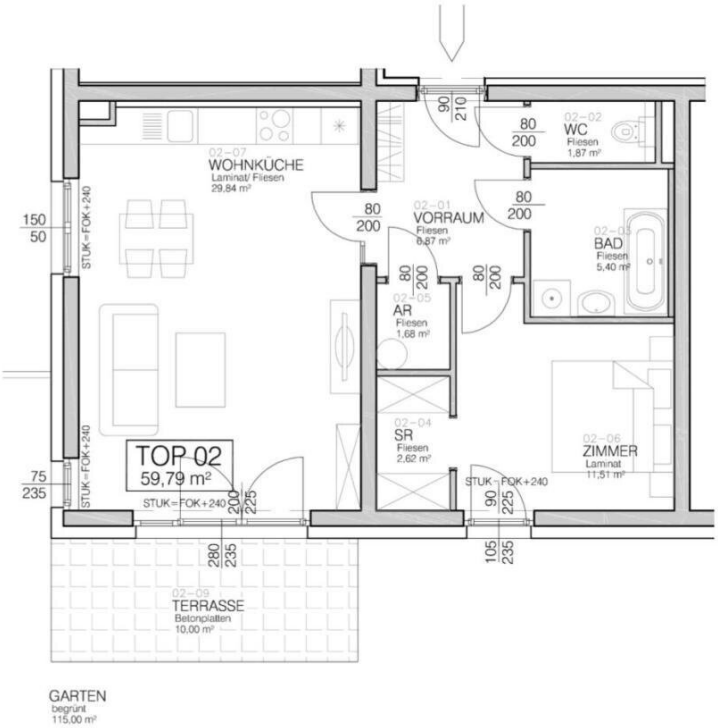






**Objekt: 1399** | 2033 Kammersdorf, Kammersdorf 225 | **Stiege 1 / Erdgeschoss / Top 2**

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 | 37,60 | RK | 28,00 |
| | Ref, SK | 40,80 | SK | 30,50 |
| | Gesamtenergie-effizienzfaktor fGEE | | | 0,69 |

**Wohnnutzfläche: 59,79 [m²]**

**Räume bzw. Flächen**

| Bezeichnung | Fläche [m²] |
|---|---|
| **Zur Wohnnutzfläche gerechnet** | |
| Abstellraum Innen | 1,68 |
| Bad | 5,40 |
| Schrankraum | 2,62 |
| Vorraum | 6,87 |
| WC | 1,87 |
| Wohnküche | 29,84 |
| Zimmer 1 | 11,51 |
| **Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet** | |
| Einstellraum | 2,30 |
| Garten | 115,00 |
| PKW-Abstellplatz | vorhanden |
| Terrasse | 10,00 |

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

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung: Wasser-Wasser-Wärmepumpe

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2033 Kammersdorf, Niederösterreich!

Diese charmante und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet auf großzügigen 59,79 m² alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit lichtdurchfluteten Zimmern, die mit hochwertigem Laminat und Fliesen ausgestattet sind. Für wohlige Wärme sorgt die effiziente Fußbodenheizung, die an kühlen Tagen für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Das Badezimmer ist mit einer entspannenden Badewanne ausgestattet – ideal für Ihre Auszeiten nach einem langen Tag.

Genießen Sie sonnige Stunden auf Ihrer eigenen Südterrasse, die direkt an den liebevoll gepflegten Garten angrenzt – ein perfekter Ort zum Entspannen, Grillen oder einfach zum Genießen der Natur.

Ein eigener Stellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für komfortables Parken direkt vor der Haustür.

Moderne Annehmlichkeiten wie Kabel- und Satelliten-TV, sowie eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe sorgen für zeitgemäßen Komfort und Nachhaltigkeit.

Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur legen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr praktisch: Ein Bus in unmittelbarer Nähe bringt Sie zuverlässig und bequem zu den umliegenden Orten. Für Familien mit Kindern ist der nahegelegene Kindergarten ein großer Vorteil und erleichtert den Alltag erheblich.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Wohnangebot in Kammersdorf und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen und in einem gemütlichen, modernen Zuhause ankommen!

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Klinik <3.975m
Arzt <4.750m
Apotheke <4.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.525m
Kindergarten <475m

**Nahversorgung**
Supermarkt <3.050m

**Sonstige**
Geldautomat <4.775m
Bank <4.775m
Post <3.675m

**Verkehr**
Bus <375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap