

## Klassische Altbauwohnung



**Objektnummer: 1607000010**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kasinostraße 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2602 Blumau-Neurißhof
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	138,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,16
Gesamtmiete	363,79 €
Kaltmiete (netto)	221,60 €
Kaltmiete	330,72 €
Betriebskosten:	109,12 €
USt.:	33,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Georg Kochesser, MA**

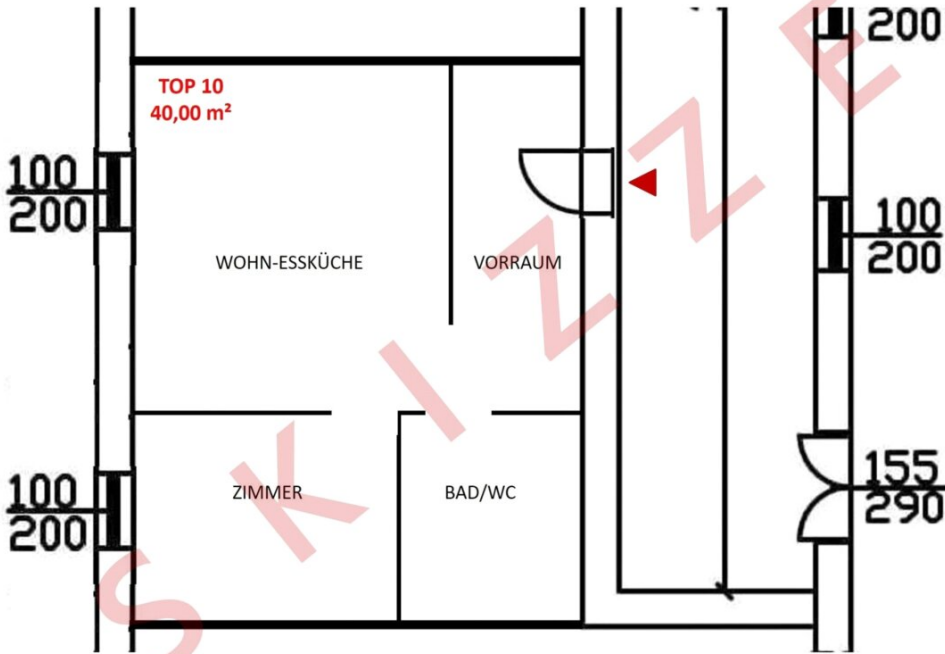
SGN Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.  
Bahnstraße 25



HWB Ref, RK	-----	RK	139,20
Ref, SK	138,20	SK	138,20
Gesamtenergie-		effizienzfaktor fGEE	
		2,16	

**Wohnnutzfläche: 40 [m<sup>2</sup>]**
**Räume bzw. Flächen**

Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Bad / WC	vorhanden
Vorraum	vorhanden
Wohn-Essküche	vorhanden
Wohnung	40,00
Zimmer 1	vorhanden
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Kellerabteil	vorhanden



Achtung! Skizze nicht maßstabsgetreu!

 Heizung: Gastherme  
 Warmwasseraufbereitung: Gaskombitherme

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Blumau-Neurißhof, Niederösterreich! Diese charmante und modernisierte Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen auf 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie für ein komfortables und angenehmes Leben benötigen.

Die Wohnung besticht durch ein großzügiges, helles Zimmer, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Hochwertige Fliesen und Laminatböden verleihen der Wohnung eine moderne und gepflegte Atmosphäre. Die Ausstattung umfasst eine praktische Dusche, eine separate Toilette sowie öffentbare Fenster, die für frische Luft und angenehme Lichtverhältnisse sorgen.

Für wohlige Wärme an kühlen Tagen sorgt die effiziente Gas-Etagenheizung, die Ihnen eine unabhängige und kostengünstige Wärmeversorgung garantiert. Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sind bereits vorhanden, sodass Sie Ihre Lieblingssendungen in bester Qualität genießen können.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die Wert auf eine gute Verkehrsanbindung legen: Eine nahegelegene Bushaltestelle sorgt für eine bequeme Verbindung in die umliegenden Orte und ins Zentrum, sodass Sie ohne Stress und Stau mobil sind.

Mit einer monatlichen Miete von nur 363,79 € bietet diese Wohnung ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis. Ob als erster eigener Wohnraum, als praktische Single-Wohnung oder als gemütliches Zuhause für Berufstätige – hier finden Sie die perfekte Basis für Ihr neues Kapitel.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese attraktive Mietwohnung in Blumau-Neurißhof – ein modernes, gemütliches Zuhause wartet auf Sie! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause ist nur einen Anruf entfernt!

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 <1.725m  
Apotheke <3.625m  
Krankenhaus <9.550m  
Klinik <7.850m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.450m

Schule <3.075m  
Universität <9.100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.600m  
Bäckerei <1.525m  
Einkaufszentrum <5.250m

### **Sonstige**

Bank <3.475m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.550m  
Polizei <3.675m

### **Verkehr**

Bus <300m  
Bahnhof <2.875m  
Autobahnanschluss <5.825m  
Flughafen <5.800m  
Straßenbahn <9.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap