# 2-ZiMMER-Wohnung, vollsanierter Altbau, 63m², Blumau-Neurißhof, Miete €701




**Objektnummer: 16050007**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Werkstraße 6A/6B |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2602 Blumau-Neurißhof |
| **Baujahr:** | 1917 |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 56,17 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 141,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,52 |
| **Gesamtmiete** | 701,39 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 464,22 € |
| **Kaltmiete** | 637,63 € |
| **Betriebskosten:** | 173,41 € |
| **USt.:** | 63,76 € |

## Ihr Ansprechpartner



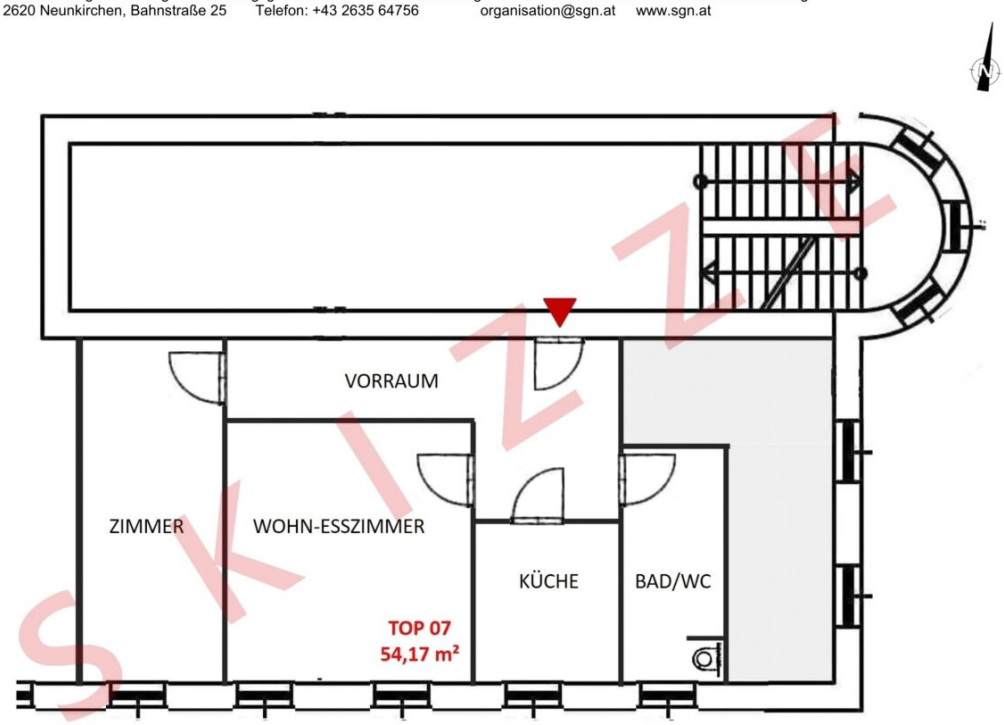
**Rudolf Georg Kochesser, MA**

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

T +43 2635 64756 33
H +43 664 8347374

**Objekt: 1605** | 2602 Blumau-Neurißhof, Werkstraße 6A/6B | **Stiege 1 / 1. Obergeschoss / Top 7**

Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25 Telefon: +43 2635 64756 organisation@sgn.at www.sgn.at




SKIZZE

Achtung! Skizze nicht maßstabsgetreu!



| HWB | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Ref, RK | 142,50 | RK | 142,50 |
| | Ref, SK | 141,20 | SK | 141,20 |
| | Gesamtenergie-effizienzfaktor fGEE | | | 2,52 |

**Wohnnutzfläche: 54,17 [m²]**

**Räume bzw. Flächen**

| Bezeichnung | Fläche [m²] |
|---|---|
| **Zur Wohnnutzfläche gerechnet** | |
| Bad / WC | vorhanden |
| Küche | vorhanden |
| Vorraum | vorhanden |
| Wohn-Esszimmer | vorhanden |
| Wohnung | 54,17 |
| Zimmer 1 | vorhanden |
| **Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet** | |
| Kellerabteil | vorhanden |

Heizung: Einzelofen
Warmwasseraufbereitung: Elektroboiler

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Blumau-Neurißhof, Niederösterreich! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet auf rund 56,17 m² modernen Wohnkomfort und ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung wurde kürzlich vollsaniert und besticht durch eine helle, freundliche Atmosphäre. Das Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet und präsentiert sich in zeitgemäßem Design. Für wohlige Wärme sorgt eine effiziente Infrarotheizung, die für angenehme Temperaturen in der kalten Jahreszeit sorgt. Die Elektroinstallation ist modern und erfüllt alle aktuellen Standards.

Die Raumaufteilung bietet Ihnen einen großzügigen Wohnbereich, der sich perfekt zum Entspannen und Wohlfühlen eignet, sowie ein separates Schlafzimmer, das viel Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse bietet. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende Wohnatmosphäre.

Die verkehrstechnische Anbindung ist optimal: Ein Bus hält in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem in umliegende Orte und das Stadtzentrum gelangen können. Auch im Alltag profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur: Ein Arzt, Kindergarten, Supermärkte sowie eine Bäckerei sind fußläufig erreichbar und machen den Alltag komfortabel und unkompliziert.

Die Miete beträgt 701,39 € und bietet Ihnen ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine moderne, vollsaniert Wohnung in einer attraktiven Lage.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Blumau-Neurißhof – eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und bester Anbindung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

***Die Vermietung der Wohnung erfolgt unmöbliert. Bei den Fotos, die die Wohnung möbliert zeigen, handelt es sich um KI-generierte Bilder, die lediglich einen Einrichtungsvorschlag darstellen.***

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <725m
Apotheke <3.525m
Krankenhaus <9.625m
Klinik <7.725m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <525m
Schule <3.650m

**Nahversorgung**
Supermarkt <700m
Bäckerei <700m
Einkaufszentrum <6.725m

**Sonstige**
Geldautomat <3.525m
Bank <3.525m
Post <4.325m
Polizei <4.475m

**Verkehr**
Bus <425m
Bahnhof <2.700m
Autobahnanschluss <6.175m
Straßenbahn <9.525m
Flughafen <6.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap