

**NUR AB 60 Jahren - Gemütliche 1-Zimmer-Wohnung für  
Senioren in Korneuburg: Modern, zentral & bezahlbar!**



**Objektnummer: 99700005**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Im Augustinergarten 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Wohnfläche:	35,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	49,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,28
Gesamtmiete	395,72 €
Kaltmiete (netto)	180,05 €
Kaltmiete	317,85 €
Betriebskosten:	137,80 €
Heizkosten:	38,40 €
USt.:	39,47 €

## 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

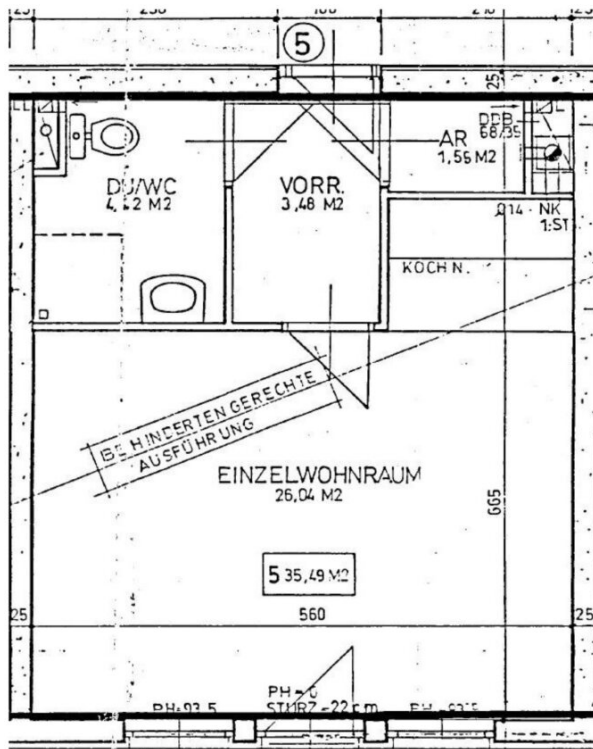
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



HWB Ref, RK	49,70	RK	49,70
Ref, SK	51,30	SK	51,30
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		1,28	

**Wohnnutzfläche: 35,49 [m<sup>2</sup>]**
**Räume bzw. Flächen**

Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Abstellraum Innen	1,55
Bad/WC	4,42
Kochnische	vorhanden
Vorraum	3,48
Wohnschlafraum	26,04
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Kellerabteil	vorhanden



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

Heizung: Fernwärme  
 Warmwasseraufbereitung: Boiler Zentralheizung

## Objektbeschreibung

Gefördertes Wohnen für **Senioren (ab 60 Jahren)** , in Korneuburg – Ihr neues Zuhause!

**Anfragen unter 60 Jahren werden nicht beantwortet werden!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2100 Korneuburg, Niederösterreich! Diese attraktive 1-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet auf 35,49 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattungsmerkmale. Der Wohnbereich ist mit Laminatboden versehen, der für eine warme und gemütliche Atmosphäre sorgt. Küche und Bad sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet, die den Alltag erleichtern. Dank der effizienten Fernwärmeheizung genießen Sie wohlige Wärme zu jeder Jahreszeit – umweltfreundlich und kostensparend.

Der Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihr Zuhause im Dachgeschoss, was besonders den Transport von Einkäufen oder schweren Gegenständen erleichtert. Für Unterhaltung ist ebenfalls gesorgt: Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sind vorhanden, damit Sie Ihre Lieblingssendungen in bester Qualität genießen können.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar. Direkt vor der Haustür finden Sie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Buslinien sowie einem Bahnhof in unmittelbarer Nähe – perfekt für alle, die schnell und bequem in Wien oder andere Ziele gelangen möchten.

Auch in Sachen Infrastruktur überzeugt die Umgebung: Apotheke, Krankenhaus, Schule und Kindergarten sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Ihren täglichen Bedarf stehen Supermärkte und eine Bäckerei ganz in der Nähe zur Verfügung – so sparen Sie Zeit und genießen gleichzeitig die Vorteile einer lebendigen, gut versorgten Gemeinde.

Die Massivbauweise garantiert nicht nur eine solide und langlebige Konstruktion, sondern auch ein angenehmes Wohnklima. Die Mietkosten von nur 349,64 € machen dieses Angebot besonders attraktiv und bezahlbar.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre neue Wohlfühloase in Korneuburg – eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und ruhigem Wohnen. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.775m

Apotheke <575m

Krankenhaus <600m  
Klinik <5.075m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <50m  
Universität <6.850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <350m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.575m

### **Sonstige**

Bank <375m  
Geldautomat <375m  
Post <375m  
Polizei <1.175m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <7.425m  
Autobahnanschluss <1.150m  
Bahnhof <775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap