

2-Zimmer-EG-Genossenschaftswohnung mit Balkon & Garage



Objektnummer: 9990002

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hilbertpromenade 9C
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,41 m ²
Heizwärmebedarf:	92,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,95
Gesamtmiete	715,92 €
Kaltmiete (netto)	469,76 €
Kaltmiete	650,83 €
Betriebskosten:	181,07 €
USt.:	65,09 €

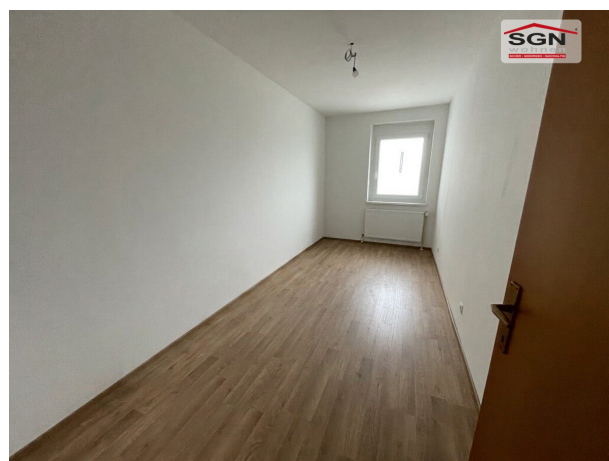
Ihr Ansprechpartner

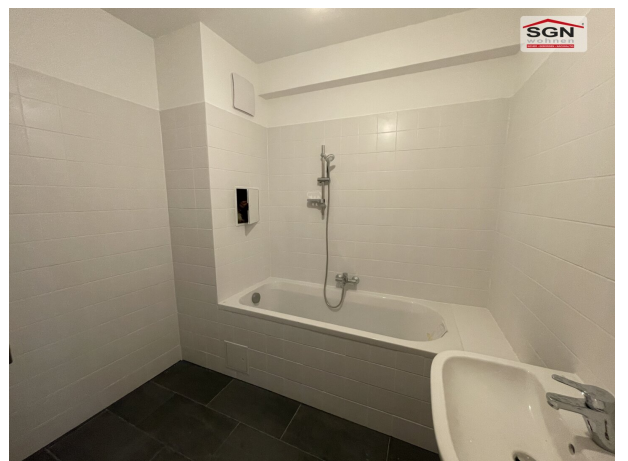


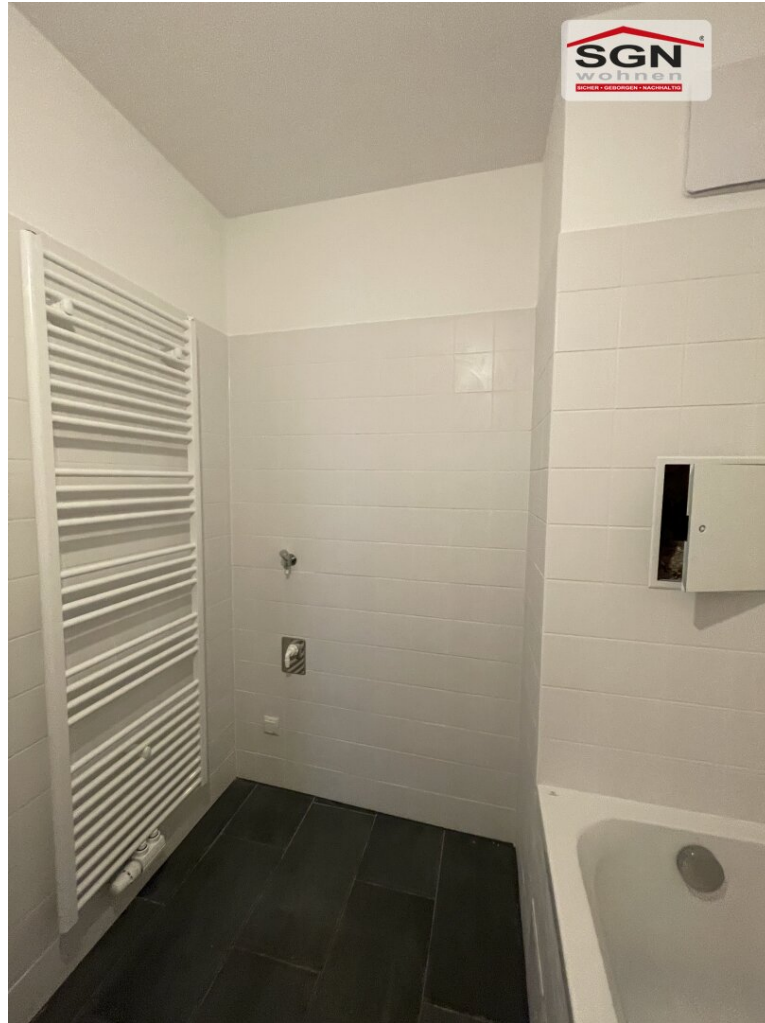
Rudolf Georg Kochesser, MA

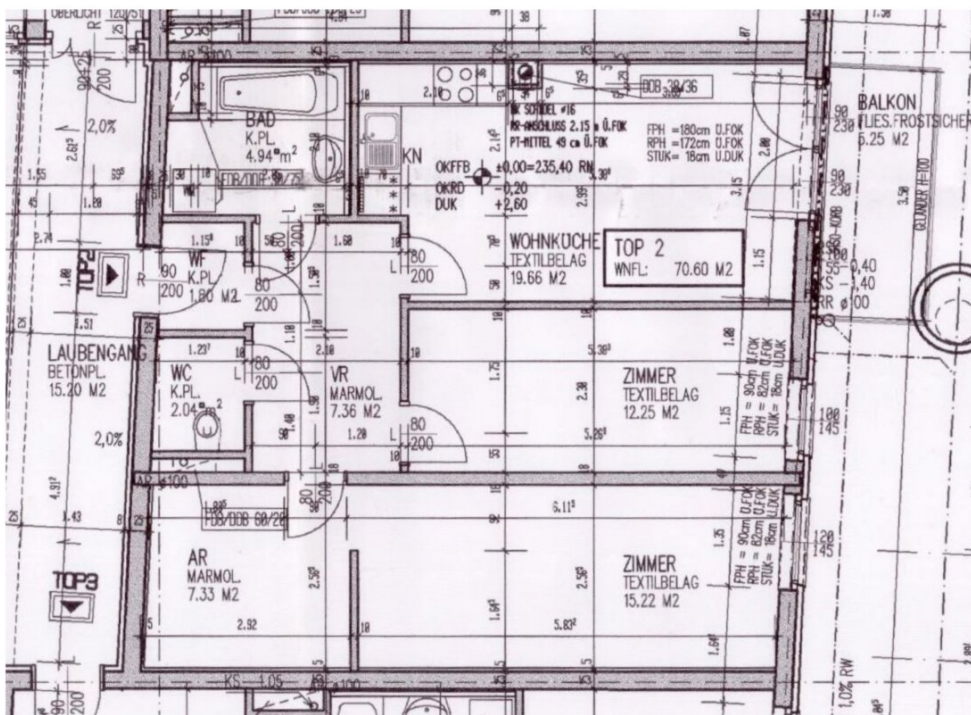
SGN Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.
Bahnstraße 25
2620 Neunkirchen

T +43 2635 64756 33









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

Heizung: Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung: Boiler Zentralheizung



HWB Ref, RK	48,60	RK	48,60
Ref, SK	52,30	SK	52,30
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		95,00	

Wohnnutzfläche: 70,6 [m²]

Räume bzw. Flächen

Bezeichnung Fläche [m²]

Zur Wohnnutzfläche gerechnet

Abstellraum innen	7,33
Bad	4,94
Vorraum	1,80
Vorraum	7,36
WC	2,04
Wohn-Essküche	19,66
Zimmer 1	15,22
Zimmer 2	12,25

Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet

Balkon	5,25
Kellerabteil	2,41
PKW-Tiefgaragen-Abstellplatz	Nr: 2

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Klosterneuburg, einer charmanten Genossenschaftswohnung im Erdgeschoss, die mit einer großzügigen Wohnfläche von 70,6 m² überzeugt. Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables und praktisches Raumgefühl, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten, die Ihren Alltag erleichtern und verschönern.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen ein helles und freundliches Wohnambiente garantiert. Das Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein, während das Schlafzimmer ausreichend Platz für erholsame Nächte bietet. Von hier aus gelangen Sie auch auf den Balkon, der Ihnen eine wunderbare Möglichkeit bietet, frische Luft zu genießen und den Tag mit einem Frühstück oder einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Zu dieser attraktiven Immobilie gehört außerdem eine Garage, die Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet und zusätzlichen Komfort im Alltag bedeutet. Die Lage im Erdgeschoss erleichtert den Zugang und macht die Wohnung besonders barrierefrei und bequem.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – ein Bus in unmittelbarer Nähe sorgt für eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Gebiete und ins Stadtzentrum von Klosterneuburg. So sind Sie flexibel und unabhängig, ob Sie zur Arbeit, zur Universität oder zu anderen Zielen unterwegs sind.

Auch die Umgebung lässt keine Wünsche offen: Ein Kindergarten in der Nähe erleichtert Familien den Alltag, während die Universität kurze Wege für Studierende garantiert. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Supermarkt sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, sodass Sie alle wichtigen Besorgungen schnell und stressfrei erledigen können.

Diese Genossenschaftswohnung in Klosterneuburg vereint Komfort, praktische Lage und ein angenehmes Wohngefühl – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine gepflegte Immobilie in einer lebendigen und gut angebundenen Umgebung legen. Nutzen Sie die Chance, sich Ihren Wohntraum zu erfüllen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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 Verschreibungskosten können sich aufgrund von Index, Betriebskosten und Darlehensanpassungen ändern.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.550m
Apotheke <1.475m
Krankenhaus <5.250m
Klinik <2.350m

Kinder & Schulen

Schule <1.525m
Kindergarten <200m
Universität <350m

Nahversorgung

Supermarkt <300m
Bäckerei <3.600m
Einkaufszentrum <9.425m

Sonstige

Bank <3.450m
Geldautomat <3.575m
Post <1.775m
Polizei <3.425m

Verkehr

Bus <225m
Straßenbahn <8.925m
Autobahnanschluss <6.375m
Bahnhof <3.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap