

## **Wunderschöne Doppelhaushälte in Ruhelage und moderne Architektur inklusive**



**Objektnummer: 10070002**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Adresse           | Johann-Strauß-Gasse 10          |
| Art:              | Haus - Doppelhaushälfte         |
| Land:             | Österreich                      |
| PLZ/Ort:          | 2632 Wimpassing im Schwarzatale |
| Baujahr:          | 2018                            |
| Zustand:          | Neuwertig                       |
| Alter:            | Neubau                          |
| Wohnfläche:       | 111,17 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:           | 4                               |
| Bäder:            | 1                               |
| WC:               | 2                               |
| Terrassen:        | 1                               |
| Stellplätze:      | 2                               |
| Garten:           | 122,55 m <sup>2</sup>           |
| Heizwärmebedarf:  | 26,38 kWh / m <sup>2</sup> * a  |
| Gesamtmiete       | 1.339,32 €                      |
| Kaltmiete (netto) | 862,28 €                        |
| Kaltmiete         | 1.217,56 €                      |
| Betriebskosten:   | 355,28 €                        |
| USt.:             | 121,76 €                        |

## Ihr Ansprechpartner

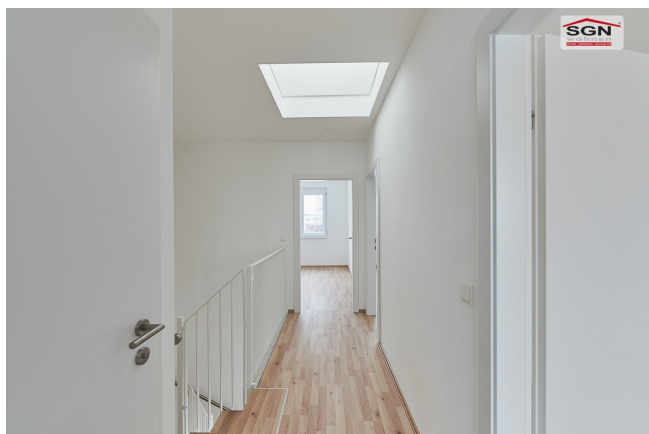


**Daniela Lehner**

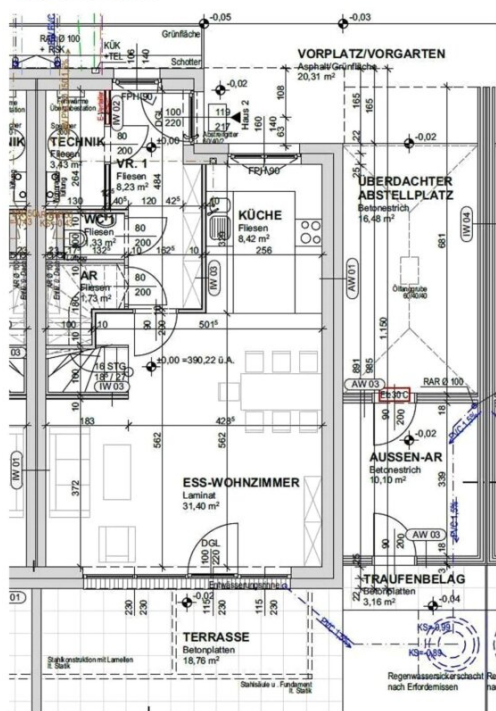
SGN Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.  
Bahnstraße 25  
2620 Neunkirchen

T +43 2635 64756 65

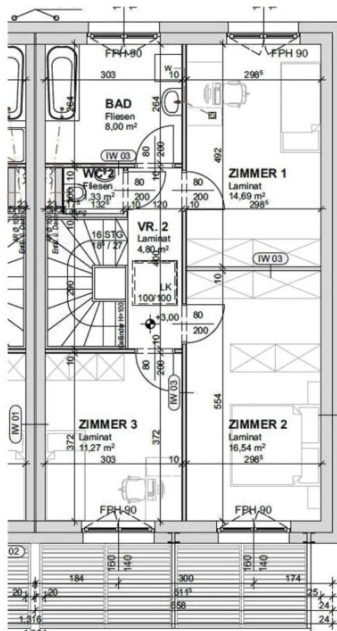




## ERDGESCHOSS



## OBERGESCHOSS



HWB Ref. RK 33,67 RK 29,73

Ref. SK 35,60 SK 26,38

Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE 0,62

Wohnnutzfläche: 111,17 [m²]

### Räume bzw. Flächen

Bezeichnung Fläche [m²]

#### Zur Wohnnutzfläche gerechnet

|                |       |
|----------------|-------|
| Bad            | 8,00  |
| Kochnische     | 8,42  |
| Technik        | 3,43  |
| Vorraum        | 4,80  |
| Vorraum        | 8,23  |
| WC             | 1,33  |
| WC             | 1,33  |
| Wohn-Esszimmer | 31,40 |
| Zimmer 1       | 14,69 |
| Zimmer 2       | 16,54 |
| Zimmer 3       | 11,27 |

#### Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Abstellraum außen        | 10,10     |
| Abstellraum unter Treppe | 1,73      |
| Garten                   | 102,24    |
| PKW-Abstellplatz         | vorhanden |
| PKW-Abstellplatz         | vorhanden |
| überdacht                |           |
| Terrasse                 | 18,76     |
| Vorgarten                | 20,31     |

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

Heizung: Fernwärme  
Warmwasseraufbereitung: Fernwärmespeicher

## Objektbeschreibung

### Wunderschöne Doppelhaushälfte

Diese schöne Doppelhaushälfte erstreckt sich über 2 Wohnetagen.

Das Erdgeschoss besteht aus: 1 schönen Wohn- Esszimmer mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse und den südseitigen Eigengarten, 1 Vorraum, 1 Abstellraum, 1 WC, 1 Technikraum.

Das Obergeschoss besteht aus: 3 Schlafräumen, 1 Badezimmer mit Dusche und Fenster, 1 WC, 1 Vorraum.

Alle Doppelhaushälften verfügen über einen Vorgarten, 1 außenliegenden Abstellraum sowie über 2 gedeckt PKW-Abstellplätze.

#### Ein paar Eckdaten im Überblick:

- Kabel TV
- SAT-Anlage
- Kunststofffenster mit einer 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Massivbauweise/Ziegel & Vollwärmeschutz
- Fernwärme
- Warmwasser / Fernwärmespeicher
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- gefördert & Wohnzuschuss möglich

- Kaufoption

Gerne stehen wir für einen Besichtigungstermin oder für weitere Detailauskünfte zu Ihrer Verfügung.

HINWEIS: Die beiliegenden Bilder stammen noch von der Baufertigstellung und sind nicht mehr aktuell. Das Doppelhaus wird vom Erstmieter zurückgestellt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <300m

Apotheke <250m

Klinik <600m

Krankenhaus <400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <150m

Universität <400m

Höhere Schule <675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <200m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <200m

Polizei <725m

**Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <450m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <2.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap