

## Neubauprojekt in Altlichtenwarth: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon zur Sonne – Junges Wohnen



**Objektnummer: 150407**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Weinberg 545
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2144 Altlichtenwarth
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	74,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	791,73 €
Kaltmiete (netto)	480,56 €
Kaltmiete	667,39 €
Betriebskosten:	186,83 €
Heizkosten:	48,00 €
USt.:	76,34 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





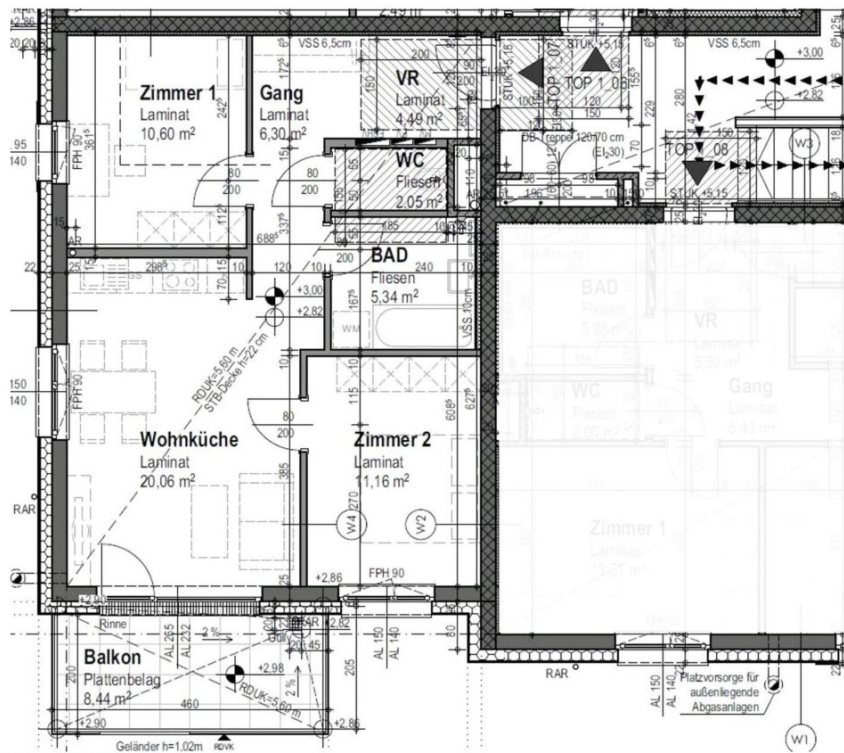












Geringfügige Flächenänderungen vorbehalten.  
Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Ausstattung sondern dienen nur der Veranschaulichung.



HWB Ref, RK	27,20	RK	27,20
Ref, SK	30,90	SK	30,90
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		0,68	

Wohnnutzfläche: 60 [m²]

#### Räume bzw. Flächen

Bezeichnung	Fläche [m²]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Bad	5,34
Galerie	6,30
Vorraum	4,49
WC	2,05
Wohn-Essküche	20,06
Zimmer 1	10,60
Zimmer 2	11,16
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Balkon	8,44
Einlagerungsraum	5,59
PKW-Abstellplatz überdacht	vorhanden

# Objektbeschreibung

## **3-Zimmer-Wohnung mit Balkon zur Sonne – Junges Wohnen**

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im idyllischen Altlichtenwarth! Diese moderne 3-Zimmer Wohnung im Rahmen eines Neubauprojekts bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort in einer ruhigen und naturnahen Umgebung. Hier sind die herausragenden Merkmale dieser attraktiven Immobilie:

### **1. Neubauprojekt in idyllischer Lage:**

- Die Wohnung befindet sich in einem hochwertigen Neubauprojekt, das modernes Wohnen in einer ruhigen und grünen Umgebung von Altlichtenwarth ermöglicht.

### **2. Großzügige Wohn-Essküche:**

- Die offene Wohn-Essküche ist das Herzstück der Wohnung, ideal für gesellige Abende und kulinarische Genüsse. Der großzügige Raum bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Entspannen.

### **3. Zwei helle Zimmer:**

- Die Wohnung verfügt über zwei helle und freundliche Zimmer, die vielseitig als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

### **4. Ein großzügiger Balkon:**

- Ein großzügiger Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur. Ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft.

### **5. Modernes Bad mit Wanne:**

- Das Badezimmer ist mit einer modernen Badewanne ausgestattet und bietet einen Ort der Entspannung und Erholung.



## **6. Separates WC:**

- Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre für Sie und Ihre Gäste.

## **7. Einlagerungsraum:**

- Ein separater Einlagerungsraum bietet zusätzlichen Platz für saisonale Gegenstände oder größere Utensilien.

## **8. Fahrradraum und Kinderwagenraum:**

- Ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenraum sorgt für sichere Aufbewahrung und ist besonders praktisch für Familien oder sportlich aktive Bewohner.

**9. Bequemer Carport:** - Ihr Fahrzeug ist im Carport sicher untergebracht, geschützt vor Witterungseinflüssen und bequem erreichbar.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Wohnangebot näher zu bringen!

**Alle freie Wohnungen in der Anlage finden Sie auf unserer Homepage [www.sgn.at](http://www.sgn.at).**

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 <3.525m

Apotheke <9.725m

### **Kinder & Schulen**

Schule <850m

Kindergarten <400m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.425m

Bäckerei <300m

**Sonstige**

Bank <575m

Geldautomat <575m

Post <3.650m

Polizei <5.975m

**Verkehr**

Bus <400m

Bahnhof <7.700m

Autobahnanschluss <7.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap