

## Seniorenresidenz



**Objektnummer: 988000000010**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Abt Balthasarstraße 4          |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 2651 Reichenau an der Rax      |
| Baujahr:                      | 1997                           |
| Zustand:                      | Gepflegt                       |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 37,86 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 1                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 1                              |
| Balkone:                      | 1                              |
| Heizwärmebedarf:              | 64,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,06                           |
| Gesamtmiete                   | 568,83 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 354,25 €                       |
| Kaltmiete                     | 517,11 €                       |
| Betriebskosten:               | 162,86 €                       |
| USt.:                         | 51,72 €                        |
| Infos zu Preis:               |                                |

Die Anzahlung wird bei Auszug abzüglich 1% pro Jahr, refundiert.

## Ihr Ansprechpartner



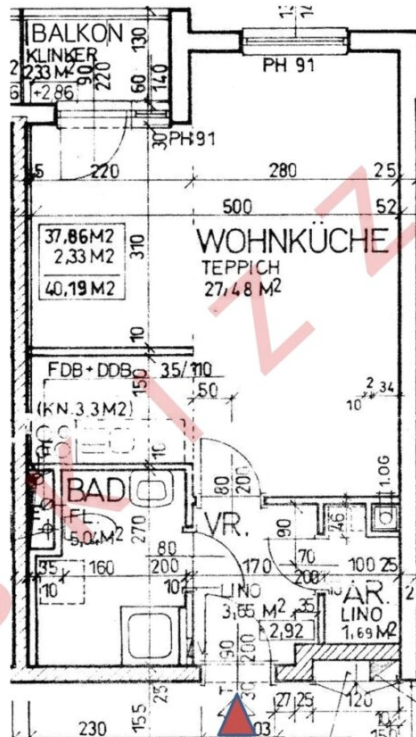
**Daniela Lehner**

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









Achtung! Skizze nicht maßstabsgetreu!

Heizung: Fernwärme  
Warmwasseraufbereitung: Fernwärmespeicher



|                                   |       |      |       |
|-----------------------------------|-------|------|-------|
| HWB Ref, RK                       | 58,20 | RK   | 58,20 |
| Ref, SK                           | 64,40 | SK   | 64,40 |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE |       | 1,06 |       |

Wohnnutzfläche: 37,86 [m<sup>2</sup>]

| Räume bzw. Flächen                        |                          |
|-------------------------------------------|--------------------------|
| Bezeichnung                               | Fläche [m <sup>2</sup> ] |
| <b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>       |                          |
| Abstellraum innen                         | 1,69                     |
| Bad / WC                                  | 5,04                     |
| Kochnische                                | 3,30                     |
| Vorraum                                   | 3,65                     |
| Wohn-Schlafzimmer                         | 24,18                    |
| <b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b> |                          |
| Balkon                                    | 2,33                     |
| PKW-Abstellplatz                          | vorhanden                |

# Objektbeschreibung

## Seniorenresidenz

Diese gemütliche Wohnung bietet auf insgesamt ca. 40,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gut durchdachte Raumaufteilung und modernen Wohnkomfort.

Der zentrale Wohn- Schlafschlafzimmer mit einer separaten Kochnische ist großzügig geschnitten und Sie erreichen auch von hier aus den kleinen aber feinen Balkon.

Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnklima.

Das Badezimmer verfügt über eine Fläche von ca. 5,00 m<sup>2</sup> und ist funktional gestaltet.

Im Eingangsbereich befindet sich der Vorraum mit direktem Zugang zum Abstellraum sowie zur separaten Toilette.

Die Wohnung wird über Fernwärme beheizt, was für eine zuverlässige und umweltfreundliche Energieversorgung sorgt. Zusätzlich ist ein Fernwärmespeicher vorhanden, der eine effiziente Warmwasserversorgung sicherstellt.

Ein weiterer Pluspunkt ist der PKW-Abstellplatz direkt vor dem Haus, der den Alltag zusätzlich erleichtert. Eine schöne Wohnung in naturnaher Lage mit modernem Komfort.

Ein paar Eckdaten:

Lift im Haus, Kabelfernsehen, Fernwärme, Entkalkungsanlage, Kellerabteil, KFZ-Stellplatz.

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <275m

Apotheke <525m

Krankenhaus <5.100m

**Kinder & Schulen**

Schule <400m

Kindergarten <4.900m

**Nahversorgung**

Supermarkt <450m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <7.925m

**Sonstige**

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <325m

Polizei <200m

**Verkehr**

Bus <100m

Bahnhof <125m

Autobahnanschluss <5.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap