

## **Moderne Gartenwohnung mit PKW-Abstellplatz**



**Objektnummer: 1373000019**

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

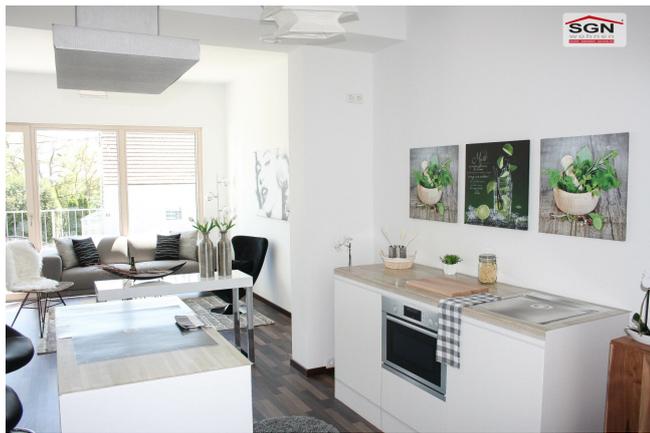
## Zahlen, Daten, Fakten

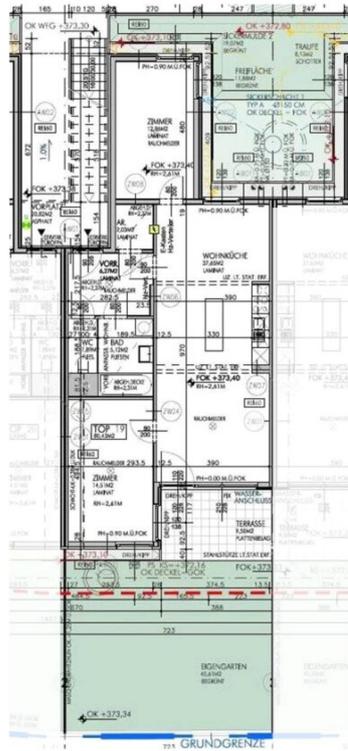
Adresse	Neunkirchner Straße 41
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Ternitz
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	45,61 m <sup>2</sup>
Keller:	3,52 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	18,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,57
Gesamtmiete	998,91 €
Kaltmiete (netto)	622,19 €
Kaltmiete	814,22 €
Betriebskosten:	192,03 €
Heizkosten:	86,06 €
USt.:	98,63 €
Infos zu Preis:	

Wir bieten gerne flexible Finanzierungsmöglichkeiten an.

## Ihr Ansprechpartner







HWB Ref. RK	----- RK	18,80
Ref. SK	----- SK	18,90
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		0,57

**Wohnnutzfläche: 80,43 [m²]**

Räume bzw. Flächen	
Bezeichnung	Fläche [m²]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Abstellraum Innen	2,03
Bad	5,12
Vorraum	6,27
WC	1,89
Wohn-Essküche	37,65
Zimmer 1	14,51
Zimmer 2	12,96
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Garten	45,61
Kellerabteil	3,52
PKW-Abstellplatz	vorhanden
Terrasse	9,58

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

Heizung: Fernwärme  
 Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation

# Objektbeschreibung

## ***Reihenhaus-Flair***

Diese attraktive Garten-Wohnung vereint den Komfort eines modernen Zuhauses mit dem Charme eines Reihenhauses. Herzstück ist der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche, der durch den direkten Zugang auf die Terrasse mit anschließendem Eigengarten in Südlage besticht. Hier genießen Sie sonnige Stunden, entspannte Grillabende oder einfach Ihren eigenen Garten.

Dank der modernen Raumaufteilung bietet die Wohnung sowohl helle Aufenthaltsräume als auch praktische Rückzugsorte. Eine moderne Küche, gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer schaffen ein Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Der Eigengarten in Südlage macht die Wohnung besonders – ob als Spielfläche für Kinder, grünes Wohnzimmer oder Oase für Hobbygärtner: Hier lassen sich Wohnträume verwirklichen.

Ergänzt wird das attraktive Angebot durch eine Terrasse, einen PKW-Abstellplatz sowie ein Kellerabteil, die zusätzlichen Komfort und Stauraum schaffen.

\*\*\*WOHNZUSCHUSS möglich\*\*\*HINWEIS: Die Fotos sind mittels Homestaging abgebildet. Die Wohnungen werden leer übergeben.\*\*\*Ein HEIZKOSTENAKONTI ist bereits in der Miete beinhaltet.

Ein paar Details im Überblick:

- Heizung und Warmwasser wird mittels Fernwärme durch die EVN zur Verfügung gestellt. Verrechnung nach Verbrauch
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Außenjalousien
- Fußbodenheizung
- geförderte Mietwohnungen

- unbefristeter Mietvertrag
- Wohnzuschuss möglich
- Je Wohnung 1 PKW-Abstellplatz

Eine sehr moderne Wohnung direkt an der Neunkirchnerstraße.

Für weitere Detailsauskünfte oder für eine Besichtigung stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <375m

Apotheke <625m

Krankenhaus <1.400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <925m

Kindergarten <1.150m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <825m

**Sonstige**

Bank <975m

Geldautomat <975m

Post <1.375m

Polizei <900m

**Verkehr**

Bus <100m

Bahnhof <1.350m

Autobahnanschluss <3.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap