

## Geförderte 2 Zimmer-Wohnung mit Miete-Kaufoption & Stundungsvariante



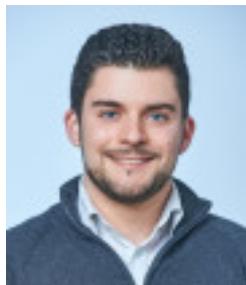
Objektnummer: 15330012

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mauthausner Straße 11e
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4482 Ennsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	20,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Gesamtmiete	838,34 €
Kaltmiete (netto)	569,72 €
Kaltmiete	745,76 €
Betriebskosten:	176,04 €
Heizkosten:	15,01 €
USt.:	77,57 €

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Männl, MA**

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





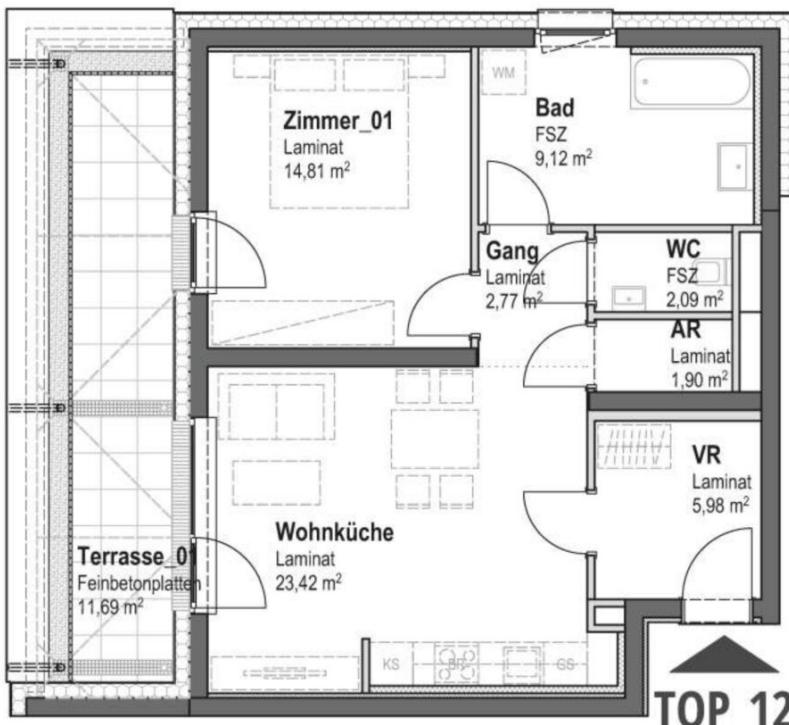


Objekt: 1533

4482 Ennsdorf, Mauthausner Straße 11e

Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25 Telefon: +43 2635 64756 organisation@sgn.at www.sgn.at

Stiege - / 2. Obergeschoss Top 12



TOP\_12

HWB Ref, RK 20,50 RK 20,50  
Ref, SK 24,90 SK 24,90  
Gesamtenergieeffizienzfaktor FGEE 0,74

Wohnnutzfläche: 60,09 [m<sup>2</sup>]

#### Räume bzw. Flächen

Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
-------------	--------------------------

Zur Wohnnutzfläche gerechnet	
Abstellraum innen	1,90
Bad	9,12
Vorraum	5,98
Vorraum	2,77
WC	2,09
Wohn-Essküche	23,42
Zimmer 1	14,81

Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet	
Kellerabteil	1,02
PKW-Tiefgaragen-Abstellplatz	Nr:18
PKW-Tiefgaragen-Abstellplatz	Nr:19
Terrasse	14,40

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

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
Warmwasseraufbereitung: Wärmepumpe

# Objektbeschreibung

Stundung des Finanzierungsbetrages (Baukosten gestundet) Verzinsung 1 %, ohne Tilgung in 5 Jahren fällig: 24.054,70 EUR

Moderne 2-Zimmer-Balkonwohnung für Ihr neues Glück - WINDPASSING MITTE

Diese helle und optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes Wohnkonzept für Singles, oder Paare. Der Mittelpunkt der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit rund 23 m<sup>2</sup>, die durch ihre offene Gestaltung und die großen Fensterflächen ein besonders freundliches Wohnambiente schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist und ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien bietet.

Das Schlafzimmer, ebenfalls mit südseitiger Ausrichtung, ist gut proportioniert und bietet Platz für ein Doppelbett sowie einen Schrank.

Das Badezimmer überzeugt mit zeitloser Ausstattung, einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss. Ein praktischer Abstellraum sowie ein freundlicher Vorraum runden das Raumangebot perfekt ab.

Dank der geschickten Südorientierung ist die Wohnung den ganzen Tag über lichtdurchflutet und sorgt für eine angenehme, freundliche Atmosphäre.

Zugeordnet sind die PKW-Tiefgaragenabstellplätze Nr.: 18 und 19 sowie ein eigenes Kellerabteil.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.750m

Apotheke <3.075m

Klinik <3.350m

### Kinder & Schulen

Schule <1.975m

Kindergarten <2.050m

### Nahversorgung

Supermarkt <575m

Bäckerei <1.850m

Einkaufszentrum <4.050m

**Sonstige**

Bank <1.850m  
Geldautomat <1.850m  
Post <1.850m  
Polizei <2.050m

**Verkehr**

Bus <25m  
Bahnhof <950m  
Autobahnanschluss <2.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap