

**Provisionsfreie 2- Zimmer Erdgeschoss-Wohnung mit Wintergarten und PKW-Abstellplatz in Herzogenburg ab 01.02.2026 zu mieten!**



**Objektnummer: 13570006**

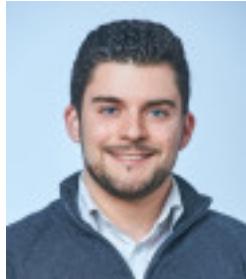
**Eine Immobilie von SGN Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ossarner Hauptstraße 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3130 Herzogenburg
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	78,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	14,45 m <sup>2</sup>
Keller:	2,52 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	37,98 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	826,09 €
Kaltmiete (netto)	627,53 €
Kaltmiete	750,99 €
Betriebskosten:	123,46 €
USt.:	75,10 €
Infos zu Preis:	

Der Finanzierungsbeitrag wird nach Mietende wieder rückerstattet.

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Männl, MA**







GWS NEUNKIRCHEN KOMMUNAL Planungs-, Errichtungs- und Servicegesellschaft m.b.H.  
2620 Neunkirchen, Bahnhstraße 25      Telefon: +43 2635 64756      gws@sgn.at



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

Heizung: Gaszentralheizung  
Warmwasseraufbereitung: Elektroboiler

**Wohnnutzfläche: 60,84 [m<sup>2</sup>]**

## Räume bzw. Flächen

Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Bad/WC	5,56
Wohnküche	38,90
Zimmer 1	16,38
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Kellerabteil	2,52
PKW-Abstellplatz	vorhanden
Wintergarten	14,45

# Objektbeschreibung

Die 2 Zimmer-Wohnung bestehend aus: Ein Wohn- Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Wintergarten, ein Vorraum, ein Badezimmer mit Wanne und WC.

Der Wohnung sind 1 Pkw-Stellplatz sowie ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Heizung wird mittels Gaszentralheizung betrieben. (Direkt-Verrechnung mit EVN)

Das Wohnhaus wurde frei finanziert (ohne Förderungsmittel der NÖ Landesregierung) errichtet.

Daher sind keine Gehaltsobergrenzen nachzuweisen bzw. besteht keine Pflicht zur Meldung als Hauptwohnsitz..

Baukostenanteil: € 6.154,16

Miete inkl. BK & Umsatzsteuer exkl. Heiz-, Warmwasser-, und Stromkosten : € 826,08 Euro.

Ein paar Daten:

Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung erfolgt über einen wohnungseigenen E-Boiler, SAT-Anlage, Telefonleerverrohrung, PKW-Stellplätze, Einstellräume.

Die Wohnung ist mit 01.02.2026 beziehbar.

Gerne stehen wir für weitere Auskünfte zur Verfügung.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.600m

Apotheke <1.900m

Klinik <7.250m

Krankenhaus <9.925m

### Kinder & Schulen

Schule <1.725m

Kindergarten <5.175m

Universität <9.750m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.400m

Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Bank <1.675m  
Geldautomat <1.675m  
Post <1.675m  
Polizei <2.050m

**Verkehr**

Bus <125m  
Bahnhof <1.400m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap