

# DAS MehrNUZTEN HAUS - selbstbestimmter Wohn- und Bürraum - Maisonette Wohnung



**Objektnummer: 142500038**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marischkapromenade 6
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,49 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	50,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	53,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Kaltmiete (netto)	790,50 €
Kaltmiete	1.198,65 €
Betriebskosten:	408,15 €
Heizkosten:	117,83 €

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Männl, MA**

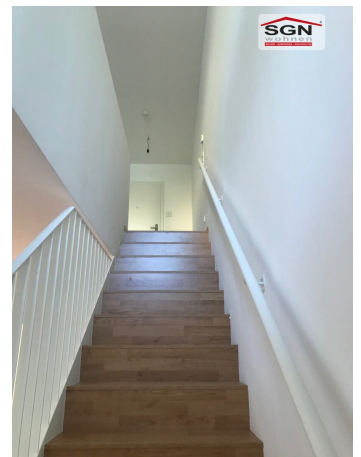
SGN Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.  
Bahnstraße 25  
2620 Neunkirchen

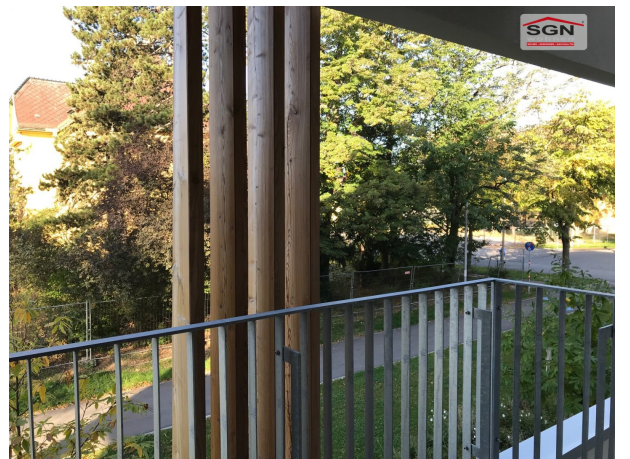




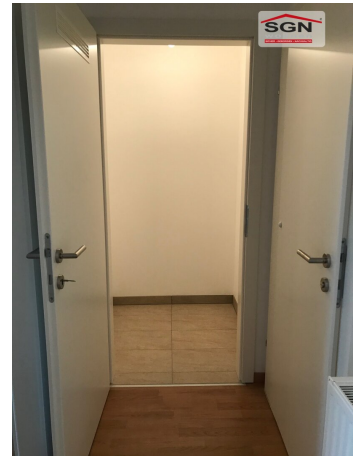


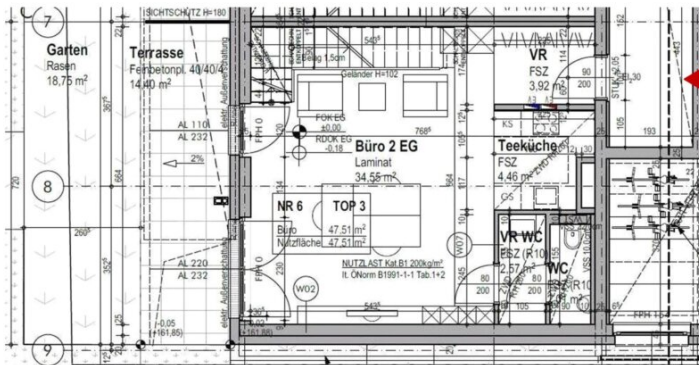
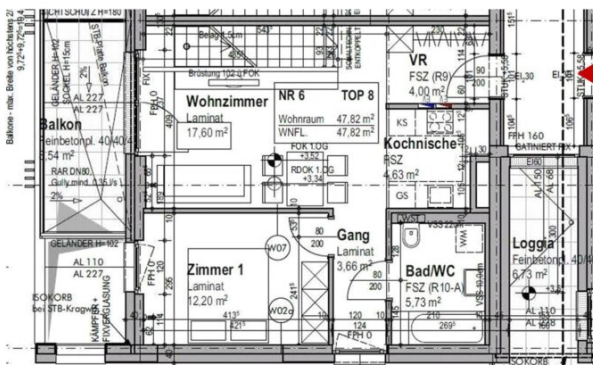








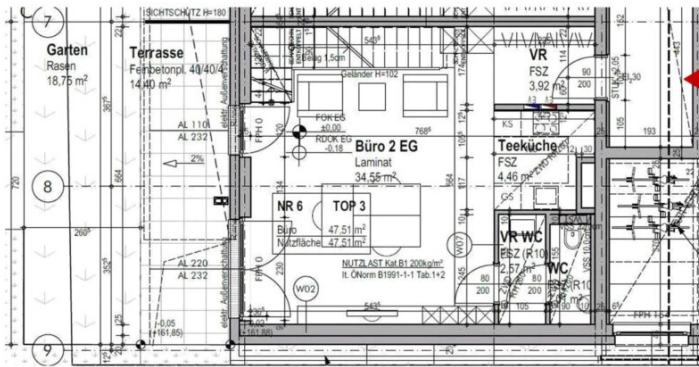
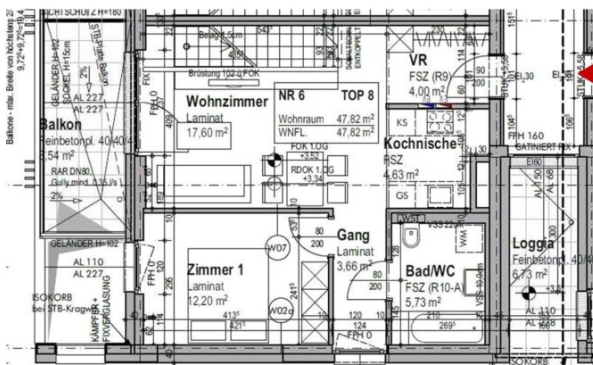



**Büro - Top 03**  
 Erdgeschoss

**Wohnung - Top 08**  
 Obergeschoss

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

Heizung: Fernwärme  
 Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation

<b>HWB Ref, RK</b>	11,30	RK	---
Ref, SK	53,60	SK	53,60
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE</b>		0,78	
<b>Wohnnutzfläche: 47,51 [m²]</b>			
<b>Räume bzw. Flächen</b>			
Bezeichnung	Fläche [m²]		
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>			
Büro	34,55		
Kochnische	4,46		
Vorraum	3,92		
WC	4,58		
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>			
Garten	18,75		
Kellerabteil	2,30		
Terrasse	14,40		


**Büro - Top 03**  
 Erdgeschoss

**Wohnung - Top 08**  
 Obergeschoss


<b>HWB Ref, RK</b>	11,30	RK	----
Ref, SK	53,60	SK	53,60
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE</b>		0,78	

**Wohnnutzfläche: 47,82 [m²]**

Räume bzw. Flächen	
Bezeichnung	Fläche [m²]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Bad/WC	5,73
Gang	3,66
Kochnische	4,63
Vorraum	4,00
Wohn-Esszimmer	17,60
Zimmer 1	12,20
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Balkon	8,54
Kellerabteil	2,30

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

Heizung: Fernwärme  
 Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation

## Objektbeschreibung

### **DAS MehrNUZTEN HAUS - selbstbestimmter Wohn- und Büroraum - Maisonette Wohnung**

Diese Maisonette ist im **Untergeschoss als Büro gewidmet und im oberen Geschoss für Wohnzwecke ausgerichtet**. Jene beiden Teile sind in Form einer Treppe verbunden (Top 3 Büro/ Top 8 Wohnung).

**Die EINHEITEN können nicht getrennt von einander angemietet werden und sind untrennbar verbunden.**

Die Büröfläche bietet einen großzügigen Arbeitsraum mit Blick ins Grüne, einen Vorraum, eine Teeküche sowie ein Kunden-WC mit separaten Vorraum mit einem Handwaschbecken.

Die Wohnung Top 8 hat eine Wohnnutzfläche von 47,82m<sup>2</sup>, gliedert sich in in ein Schlafzimmer, Wohnzimmer, offene Kochnische, Vorraum als auch ein Bad mit WC.

Jene Maisonette-Wohnung ist die ideale Basis für z.B. Selbständige, welche effizient arbeiten und gleichzeitig modern leben möchten.

Marischkapromenade 6-8 besteht aus 2 Bauteilen und bietet im Detail folgendes:

- 2 bis 4 Zimmerwohnungen im Ausmaß von ca. 45m<sup>2</sup> bis ca. 93m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Teilweise Balkone oder Terrassen
- 2 Geschäftslokal mit Terrasse und Freifläche
- 1 Büros mit Terrasse und Freifläche (das Büro befinden sich im Erdgeschoss, wobei das Obergeschoss für Wohnzwecke vorgesehen ist)
- Fahrradabstellräume
- Kinderwagenabstellräume

- Kellerabteile
- Allgemeiner Kinderspielraum
- Weitere Aufenthaltsräume mit Terrassen
- Externer Garagenplätze anmietbar

**Sollte Sie Interesse an, dann bitten wir um Kontaktaufnahme bei Herrn Fabian Männl, M.A. unter: [fabian.maennl@sgn.at](mailto:fabian.maennl@sgn.at)**

**HINWEIS: sämtliche Vorschreibungskosten können sich aufgrund von Index, Betriebskosten und Darlehensanpassungen ändern.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.150m  
Apotheke <550m  
Klinik <1.725m  
Krankenhaus <1.725m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.625m  
Höhere Schule <2.875m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m  
Bäckerei <975m  
Einkaufszentrum <1.400m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.025m  
Bank <1.375m  
Post <1.450m

Polizei <1.450m

**Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <1.550m

Straßenbahn <1.425m

Bahnhof <625m

Autobahnanschluss <2.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap