# STAFFELMIETE 2-Zimmer-Balkonwohnung inklusive Sonnenuntergang

**Objektnummer: 1427000011000009**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Urbanhof 1K |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2620 Ternitz |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 53,59 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 3,28 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 30,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,63 |
| **Gesamtmiete** | 626,54 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 454,70 € |
| **Kaltmiete** | 569,58 € |
| **Betriebskosten:** | 114,88 € |
| **USt.:** | 56,96 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

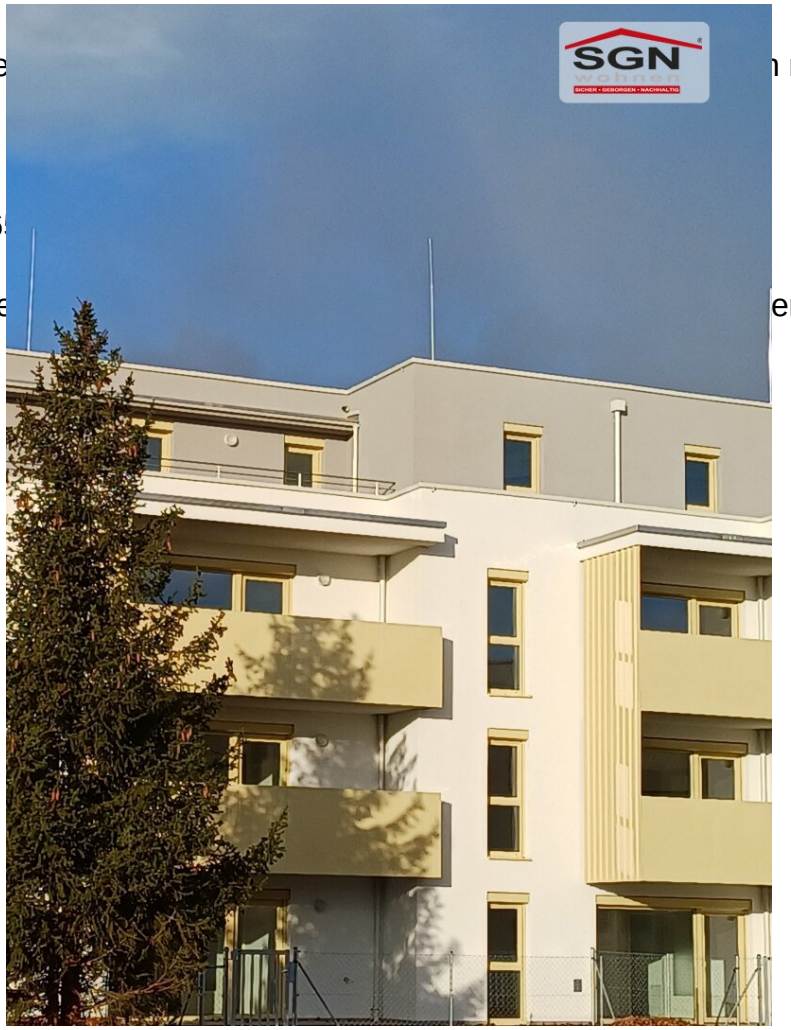
## Ihr Ansprechpartner

**Daniela Lehner**

SGN Gemeinnützige n reg.Gen.m.b.H.
Bahnstraße 25
2620 Neunkirchen

T +43 2635 64756 6

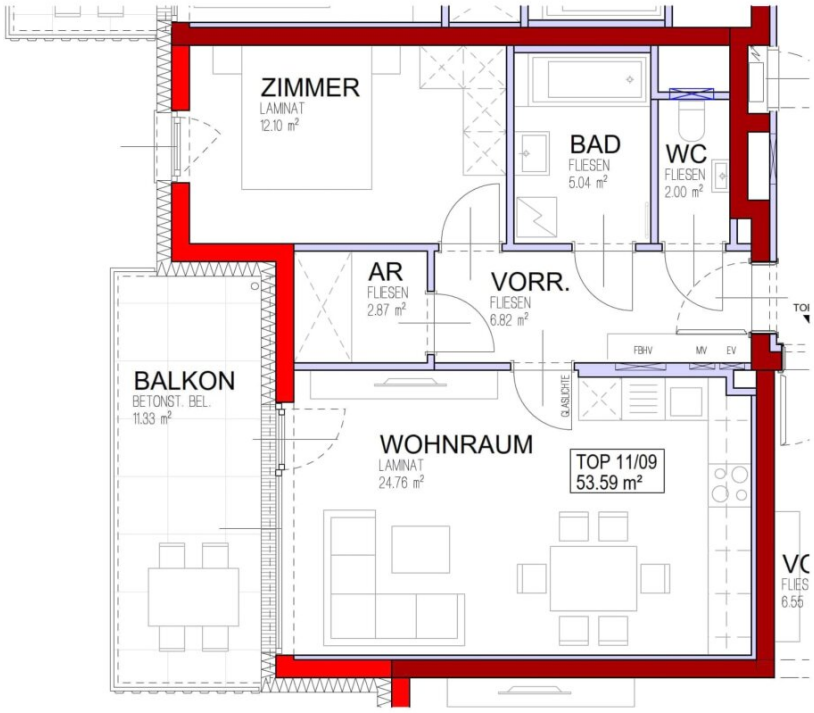
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



SGN
SICHER • GEBORGEN • NACHHALTIG

**Objekt: 1427** | 2620 Ternitz, Urbanhof 1 K | **Stiege 11 / 1. Obergeschoss / Top 9**

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



| HWB | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Ref, RK | 25,10 | RK | 25,10 |
| | Ref, SK | 30,40 | SK | 30,40 |
| Gesamtenergie-effizienzfaktor fGEE | | 0,63 | | |

**Wohnnutzfläche: 53,1 [m²]**

**Räume bzw. Flächen**

| Bezeichnung | Fläche [m²] |
|---|---|
| **Zur Wohnnutzfläche gerechnet** | |
| Abstellraum innen | 2,87 |
| Bad | 4,77 |
| Vorraum | 6,60 |
| WC | 2,00 |
| Wohn-Essküche | 24,76 |
| Zimmer 1 | 12,10 |
| **Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet** | |
| Balkon | 11,33 |
| Kellerabteil | 3,28 |
| Tiefgarage | vorhanden |

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

Heizung: Fernwärme
Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation

# Objektbeschreibung

## „Ternitz W O H N P A R K II“

Dieses Wohnhaus (Stiege 3) umfasst insgesamt 17 geförderte Wohneinheiten (Insgesamt sind 11 Stiegenhäuser geplant). Alle Wohnungen verfügen entweder über eine Terrasse mit Eigengarten, einen Balkon oder eine Dachterrasse.

Moderne Grundrisse und Funktionalität finden Sie hier bei allen Wohnungstypen. Alle Wohneinheiten ist ein PKW-Tiefgaragenplatz fix zugeordnet.

## 2-Zimmer-Balkonwohnung inklusive Sonnenuntergang und Tiefgaragenplatz

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-Küche-Bereich mit direktem Ausgang auf den Richtung Westen ausgerichteten Balkon und befindet sich im 1. Obergeschoss des mit einem Aufzug ausgestatteten Mehrparteienhauses. Der Balkon lädt zum Genießen ein.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls zum Sonnenuntergang hin ausgerichtet.

Das Badezimmer ist mit Badewanne ausgestattet und verfügt auch über einen Waschmaschinenanschluss, daran angrenzend, ein separates WC, welches auch mit einem Handwaschbecken ausgestattet ist.

Der ebenfalls in der Wohnung situierte Abstellraum hat 3 m².

Alle genannten Räume sind über das zentrale Vorzimmer erreichbar.

Zur Wohnung ist der PKW-Tiefgaragenplatz Nr.: 23 zugehörig und ein Kellerabteil mit rd. 3 m².

***Da es sich um eine geförderte Mietwohnung handelt kann ein Wohnzuschuss beantragt werden.***

## Ein schönes Zuhause wartet auf Sie - Erstbezug

***Aufgrund der dzt. Wirtschaftslage bieten wir eine Staffelmiete bis 2026 an. Diesbezügliche Informationsgespräche können jederzeit telefonisch erfolgen!***

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <925m
Krankenhaus <1.350m

**Kinder & Schulen**
Schule <875m
Kindergarten <1.550m

**Nahversorgung**
Supermarkt <275m
Bäckerei <925m
Einkaufszentrum <775m

**Sonstige**
Bank <925m
Geldautomat <925m
Post <1.350m
Polizei <850m

**Verkehr**
Bus <50m
Bahnhof <1.300m
Autobahnanschluss <3.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap