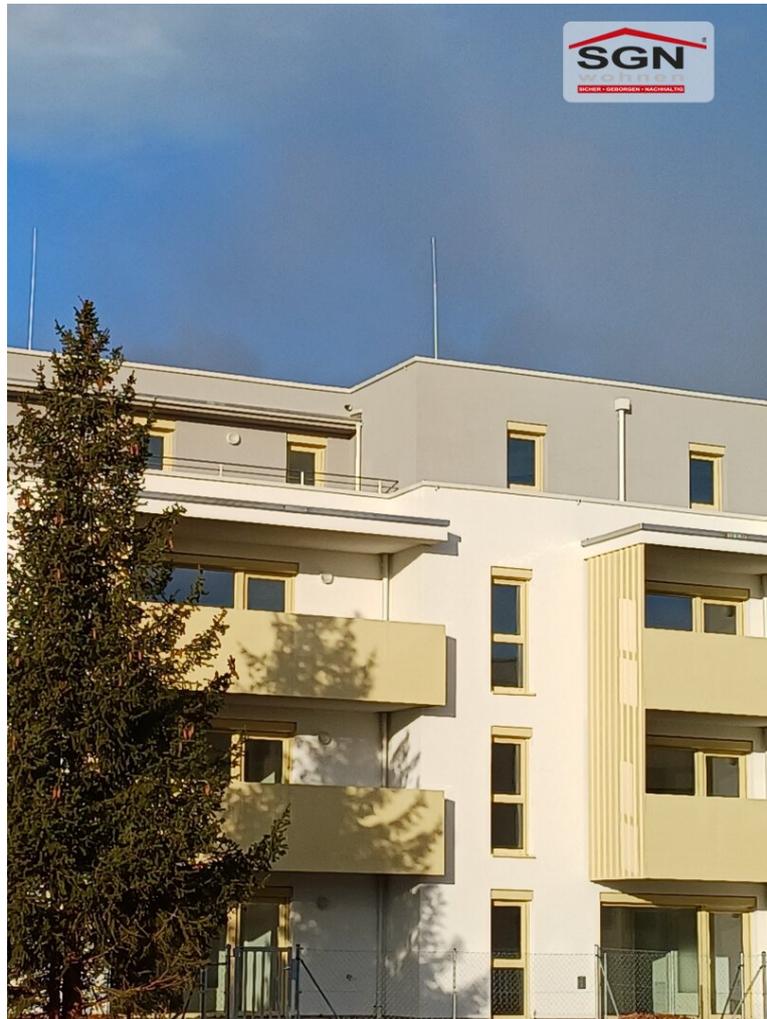


## **STAFFELMIETE 2-Zimmer-Balkonwohnung mit Ausblick zum Sonnenaufgang**



**Objektnummer: 1427000011000012**

**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:	54,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,68 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	30,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Gesamtmiete	634,98 €
Kaltmiete (netto)	461,23 €
Kaltmiete	577,26 €
Betriebskosten:	116,03 €
USt.:	57,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

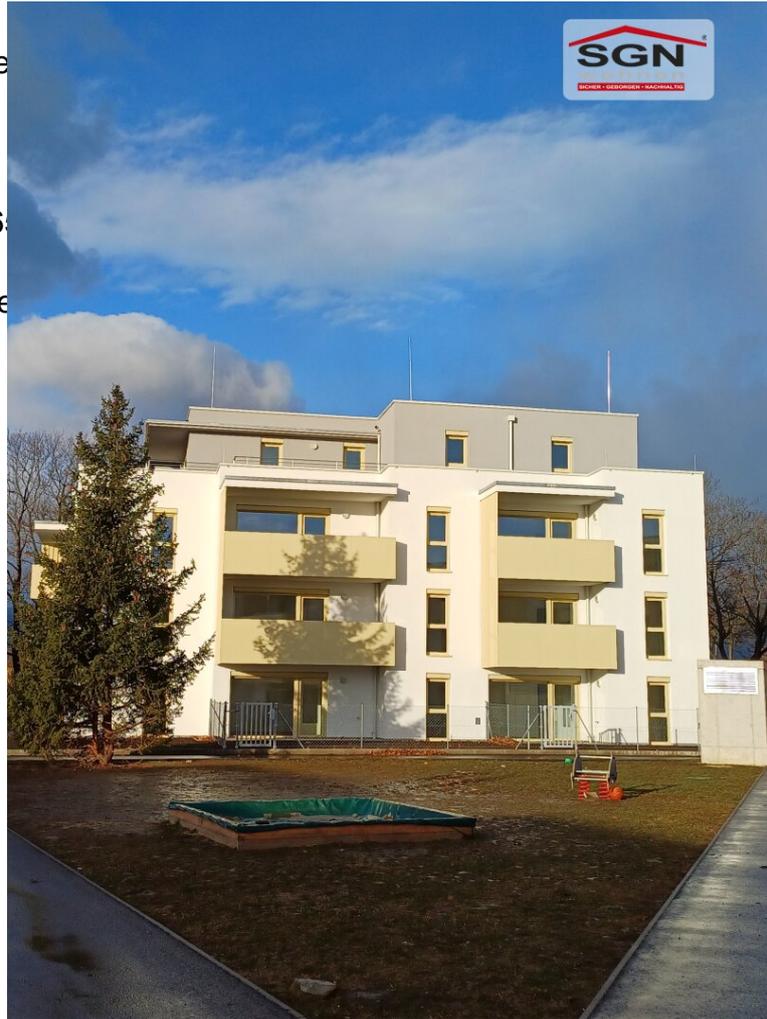


Daniela Lehner

SGN Gemeinnützige  
Bahnstraße 25  
2620 Neunkirchen

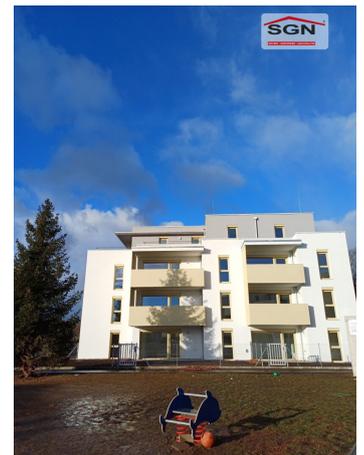
T +43 2635 64756 6

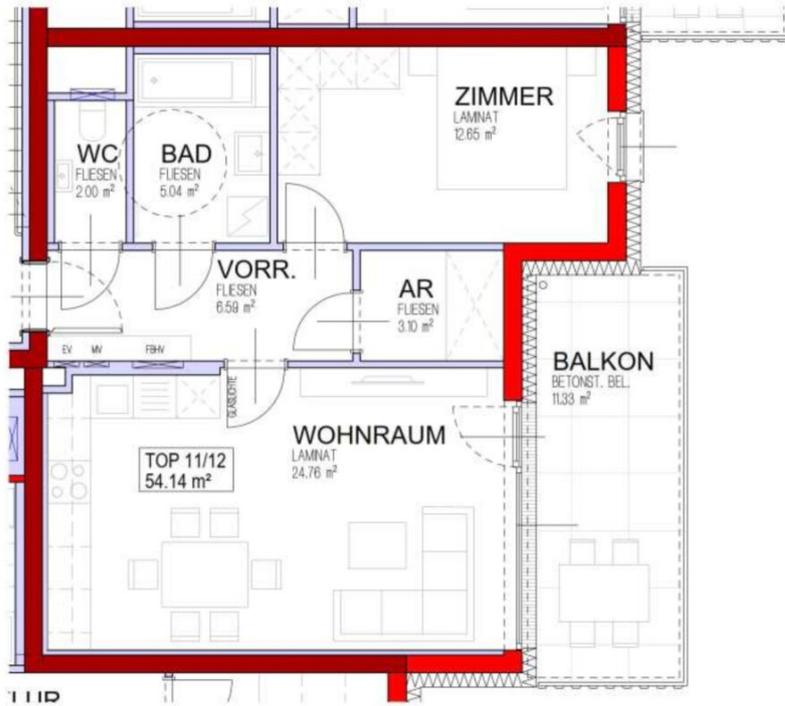
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



reg.Gen.m.b.H.

termin zur





HWB Ref, RK	25,10	RK	25,10
Ref, SK	30,40	SK	30,40
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		0,63	

**Wohnnutzfläche: 53,66 [m²]**

Räume bzw. Flächen	
Bezeichnung	Fläche [m²]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Abstellraum innen	3,10
Bad	4,77
Vorraum	6,38
WC	2,00
Wohn-Essküche	24,76
Zimmer 1	12,65
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Balkon	11,33
Kellerabteil	3,68
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 Stiegehäuser 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 mit Ausblick zum Sonnenaufgang und Tiefgaragenplatz**

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-Küche-Bereich mit direktem Ausgang auf den Richtung Osten ausgerichteten Balkon und befindet sich im 2. Obergeschoss des mit einem Aufzug ausgestatteten Mehrparteienhauses.

Der erste Sonnenstrahl weckt Sie in ihrem Schlafzimmer, welches über ausreichend Platz für ein Doppelbett und Kasten verfügt.

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 m<sup>2</sup>. Alle genannten Räume sind über das zentrale Vorzimmer erreichbar.

Zur Wohnung ist der PKW-Tiefgaragenplatz Nr.: 26 zugehörig und ein Kellerabteil mit rd. 3,6

m<sup>2</sup>.

***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