

## 2-Zimmer-Genossenschaftswohnung in Wiener Neustadt



**Objektnummer: 1366000013**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Anni Stern-Braunberggasse 5    |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 2700 Wiener Neustadt           |
| Baujahr:                      | 2017                           |
| Zustand:                      | Gepflegt                       |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 57,85 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 2                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 1                              |
| Keller:                       | 3,32 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | 16,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,81                           |
| Gesamtmiete                   | 819,62 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 405,95 €                       |
| Kaltmiete                     | 693,35 €                       |
| Betriebskosten:               | 287,40 €                       |
| Heizkosten:                   | 47,44 €                        |
| USt.:                         | 78,83 €                        |

## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Georg Kochesser, MA**

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

T +43 2635 64756 33



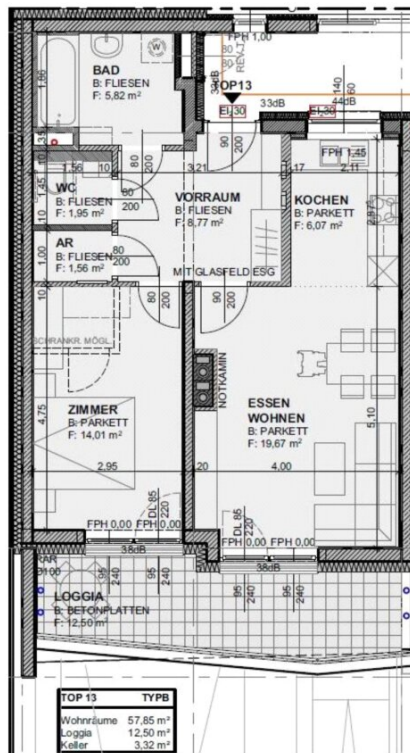



**ÜBERSICHT 2.OBERGESCHOSS**

|                                   |       |    |       |
|-----------------------------------|-------|----|-------|
| HWB Ref, RK                       | ----- | RK | 17,00 |
| Ref, SK                           | ----- | SK | 16,60 |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE |       |    | 0,81  |

**Wohnnutzfläche: 57,85 [m<sup>2</sup>]**
**Räume bzw. Flächen**

| Bezeichnung                               | Fläche [m <sup>2</sup> ] |
|---|--------------------------|
| <b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>       |                          |
| Abstellraum innen                         | 1,56                     |
| Bad                                       | 5,82                     |
| Kochnische                                | 6,07                     |
| Vorraum                                   | 8,77                     |
| WC  | 1,95                     |
| Wohn-Esszimmer                            | 19,67                    |
| Zimmer 1                                  | 14,01                    |
| <b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b> |                          |
| Keller                                    | 3,32                     |
| Loggia                                    | 12,50                    |
| Tiefgarage                                | vorhanden                |



| TOP 13    | TYPB                 |
|-----------|----------------------|
| Wohnräume | 57,85 m <sup>2</sup> |
| Loggia    | 12,50 m <sup>2</sup> |
| Keller    | 3,32 m <sup>2</sup>  |

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

Heizung: Fernwärme  
 Warmwasseraufbereitung: Frischwassermodul zentral

## Objektbeschreibung

**Gemütliche 2-Zimmer-Loggiawohnung im 2. Liftstock. Wohn- Essbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC, Abstellraum und Vorraum. Große Loggia für entspannte Momente im Freien. Kellerabteil und Tiefgaragenplatz inklusive. Möglichkeit für geförderten Wohnraum mit verschiedenen Finanzierungsoptionen. Ideal für modernen Wohnkomfort und Flexibilität.**

**Aufgrund der derzeitigen Wirtschaftslage bieten wir 2 verschiedene Möglichkeiten der Anmietung.**

### **Ein paar Eckdaten:**

- 1 Tiefgaragenplatz je Wohnung
- Der Lift ist behindertengerecht (max. 8 Personen)
- Kinderspielplatz
- Kellerabteil je Wohnung
- Großzügiger Fahrradabstellraum
- Kinderwagen – Abstellraum
- Komfortlüftung
- digitale SAT-Anlage
- Kaufoption

- geförderte Genossenschaftswohnung - Wohnzuschuss möglich

## **HEIZUNG**

Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz der EVN. Die Wärmeabgabe in den einzelnen Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung.

## **WARMWASSERAUFBEREITUNG**

Das Warmwasser wird zentral mittels Fernwärme, Wärmepumpe und Grauwasserrückgewinnung aufbereitet und anschließend auf die einzelnen Wohnungen verteilt.

Gerne stehen wir für weitere Detailauskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Ihrer Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <650m  
Apotheke <800m  
Klinik <8.450m  
Krankenhaus <1.225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <550m  
Höhere Schule <1.600m  
Universität <1.875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <950m  
Einkaufszentrum <1.525m

### **Sonstige**

Bank <550m

Geldautomat <550m

Post <950m

Polizei <800m

### **Verkehr**

Bus <150m

Autobahnanschluss <3.375m

Bahnhof <1.325m

Flughafen <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap