

## Wunderschöne Doppelhaushälte in Ruhelage und moderne Architektur inklusive



**Objektnummer: 100070000004**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Strauß-Gasse 10
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2632 Wimpassing im Schwarzatale
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	122,55 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	26,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.339,32 €
Kaltmiete (netto)	862,28 €
Kaltmiete	1.217,56 €
Betriebskosten:	355,28 €
USt.:	121,76 €

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Lehner**

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

T +43 2635 64756 65





HWB Ref. RK	33,67	RK	29,73
Ref. SK	35,60	SK	26,38
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		0,62	

**Wohnnutzfläche: 111,17 [m<sup>2</sup>]**
**Räume bzw. Flächen**

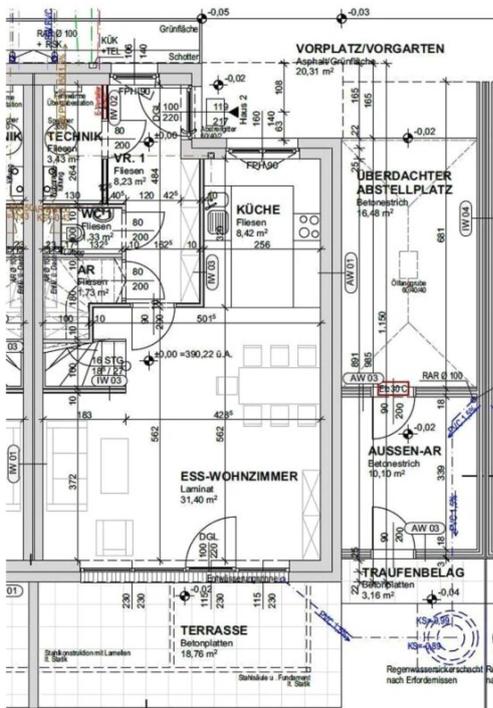
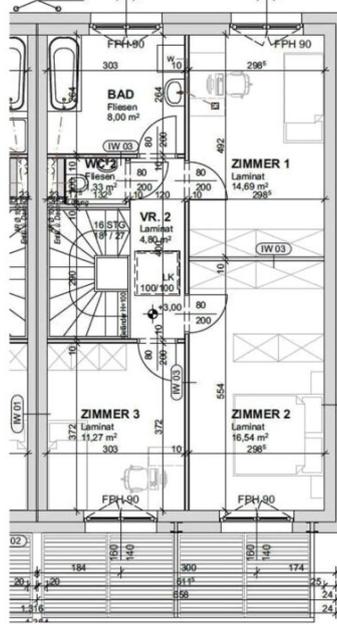
 Bezeichnung      Fläche [m<sup>2</sup>]

**Zur Wohnnutzfläche gerechnet**

Bad	8,00
Kochnische	8,42
Technik	3,43
Vorraum	4,80
Vorraum	8,23
WC	1,33
WC	1,33
Wohn-Esszimmer	31,40
Zimmer 1	14,69
Zimmer 2	16,54
Zimmer 3	11,27

**Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet**

Abstellraum außen	10,10
Abstellraum unter Treppe	1,73
Garten	102,24
PKW-Abstellplatz	vorhanden
PKW-Abstellplatz überdacht	vorhanden
Terrasse	18,76
Vorgarten	20,31

**ERDGESCHOSS**

**OBERGESCHOSS**


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

Heizung: Fernwärme  
 Warmwasseraufbereitung: Fernwärmespeicher

## Objektbeschreibung

### Wunderschöne Doppelhaushälfte

Diese schöne Doppelhaushälfte erstreckt sich über 2 Wohnetagen.

Das Erdgeschoss besteht aus: 1 schönen Wohn- Esszimmer mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse und den südseitigen Eigengarten, 1 Vorraum, 1 Abstellraum, 1 WC, 1 Technikraum.

Das Obergeschoss besteht aus: 3 Schlafräumen, 1 Badezimmer mit Dusche und Fenster, 1 WC, 1 Vorraum.

Alle Doppelhaushälften verfügen über einen Vorgarten, 1 außenliegenden Abstellraum sowie über 2 gedeckt PKW-Abstellplätze.

#### Ein paar Eckdaten im Überblick:

- Kabel TV
- SAT-Anlage
- Kunststofffenster mit einer 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Massivbauweise/Ziegel & Vollwärmeschutz
- Fernwärme
- Warmwasser / Fernwärmespeicher
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- gefördert & Wohnzuschuss möglich

- Kaufoption

Gerne stehen wir für einen Besichtigungstermin oder für weitere Detailauskünfte zu Ihrer Verfügung.

HINWEIS: Die beiliegenden Bilder wurden vom dzt. Mieter zur Verfügung gestellt. Es besteht keine Verpflichtung zur Inventarübernahme.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <300m

Apotheke <250m

Klinik <600m

Krankenhaus <400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <150m

Universität <400m

Höhere Schule <675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <200m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <200m

Polizei <725m

**Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <450m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <2.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap