

## Geförderte Reihenhäuser/Doppelhäuser in Miete mit Kaufoption



**Objektnummer: 14641002**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

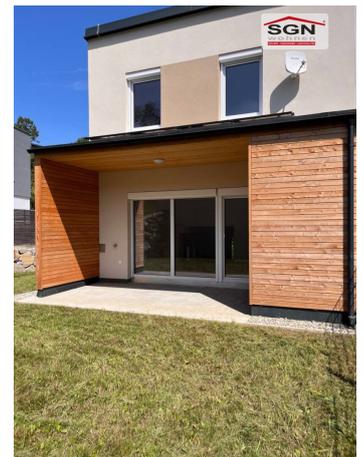
Adresse	Theinstettner Straße 5
Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3370 Ybbs an der Donau
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	69,00 m <sup>2</sup>
Keller:	29,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 42,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,64
Gesamtmiete	975,62 €
Kaltmiete (netto)	613,53 €
Kaltmiete	886,93 €
Betriebskosten:	273,40 €
USt.:	88,69 €
Provisionsangabe:	

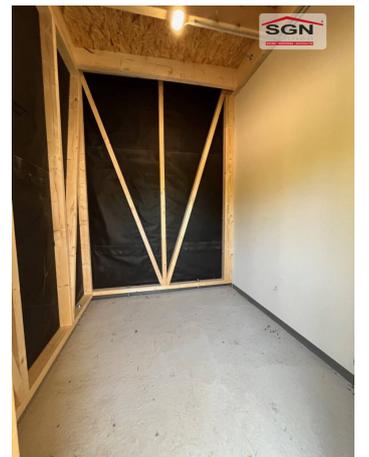
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

















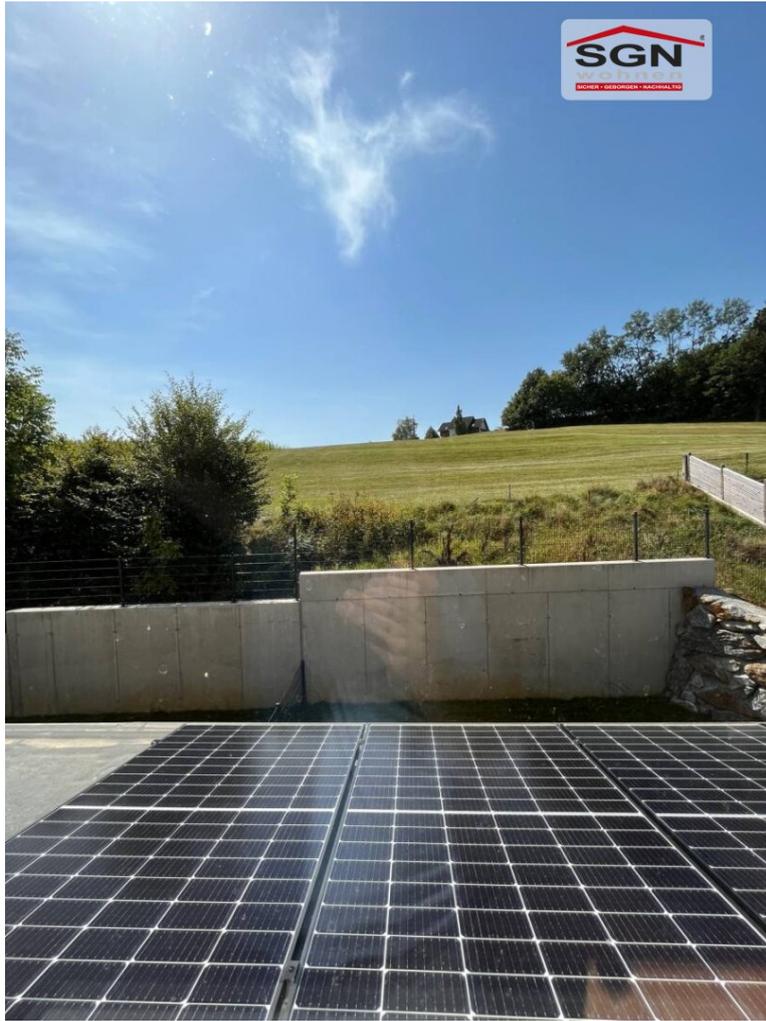










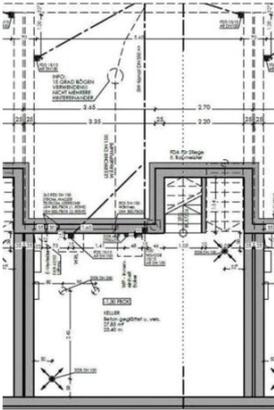




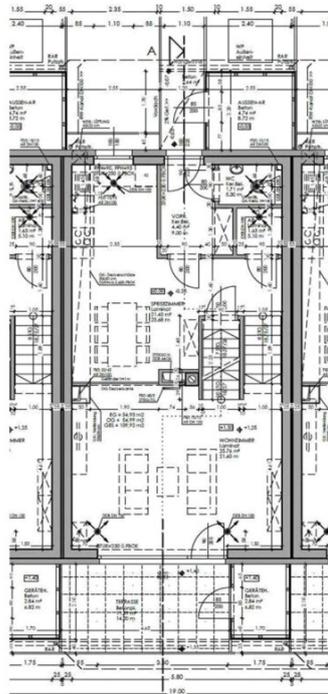




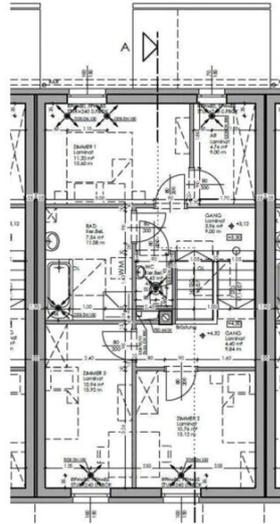
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



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

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
 Warmwasseraufbereitung: Zentrale Warmwasseraufbereitung

HWB Ref, RK 37,00 RK 25,40

Ref, SK 42,60 SK 30,20

Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE 0,59

**Wohnnutzfläche: 109,92 [m<sup>2</sup>]**
**Räume bzw. Flächen**

 Bezeichnung Fläche [m<sup>2</sup>]

**Zur Wohnnutzfläche gerechnet**

Abstellraum Innen	1,63
Abstellraum Innen	4,76
Bad	7,54
Gang	4,40
Gang	3,96
Küche-Essbereich	21,43
Vorraum	4,40
WC	1,43
WC	1,71
Wohnzimmer	25,76
Zimmer 1	11,20
Zimmer 2	10,76
Zimmer 3	10,94

**Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet**

Abstellraum Außen	4,74
Einstellraum	2,84
Garten	64,00
Keller	27,85
PKW-Abstellplatz	vorhanden
PKW-Abstellplatz	vorhanden
Terrasse	11,39

## Objektbeschreibung

Der Finanzierungsbetrag umfasst die Grund- und Baukosten und sind vor Anmietung zu bezahlen.

Kurz im Überblick:

- Mietvertrag ohne Befristung
- Kaufoption ab 5 Jahre nach Mietbeginn möglich
- 13 Reihenhäuser mit Eigengarten/Terrasse (zwischen 66 m<sup>2</sup> -177 m<sup>2</sup>) und Keller (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- 2 PKW-Stellplatz zugeordnet
- Wohnfläche auf 2 Etagen mit Zwischenebenen rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Schlafzimmer- 1 Wohnzimmer- 2 innenliegende Abstellräume (davon 1 Schrankraum)- 1 außenliegender Abstellraum- 2 WC jeweils im EG und 1.OG- Badezimmer mit Badewanne und extra Dusche
- Niedrigenergiehaus
- Ziegelmauerwerk & Stahlbeton
- Vollwärmeschutzsystem
- Hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung

- **Sonnenschutz Rollläden Ausrichtung Süd-West**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe mit 220 Liter Warmwasserspeicher**
- **PV-Anlage**
- **Fußbodenheizung**
- **Digitale SAT-Anlage (Astra-Satellit)**
- **Kontrollierte Wohnraumbelüftung**

**\*\*\*Die Häuser werden unter Einhaltung der Förderungsrichtlinien vergeben\*\*\***

**Für Detailauskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.**

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 <600m

Apotheke <1.425m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.425m

Kindergarten <1.150m  
Universität <6.375m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.275m  
Bäckerei <1.475m  
Einkaufszentrum <1.425m

### **Sonstige**

Bank <1.400m  
Post <1.400m  
Geldautomat <1.625m  
Polizei <1.400m

### **Verkehr**

Bus <325m  
Autobahnanschluss <3.075m  
Bahnhof <2.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap