

**Fein wohnen an der Herrengasse!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 19228**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2620 Neunkirchen                 |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 69,04 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 79,93 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 10,89 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68                          |
| Gesamtmiete                   | 743,14 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 520,73 €                         |
| Kaltmiete                     | 675,58 €                         |
| Betriebskosten:               | 154,85 €                         |
| USt.:                         | 67,56 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Johannes Bieber

















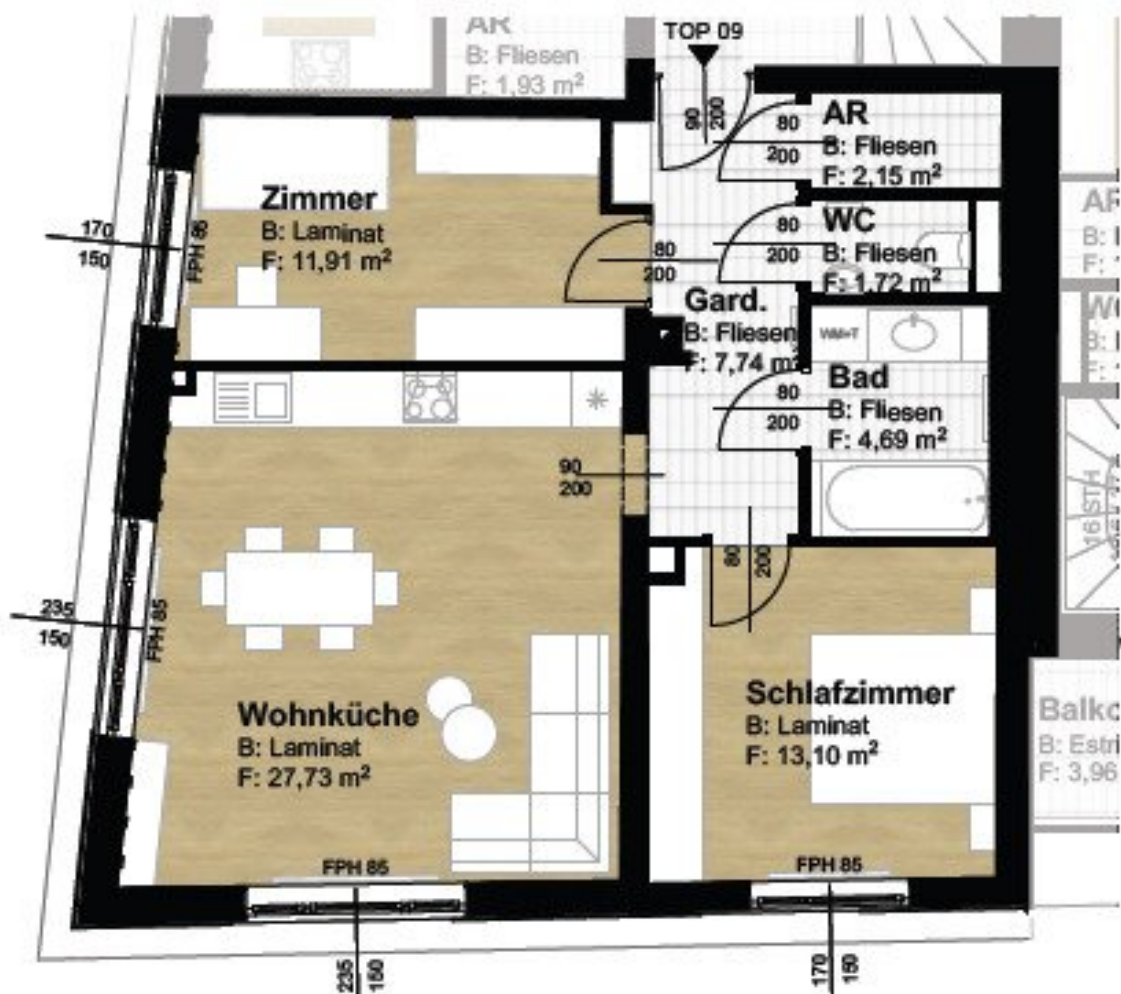
# B

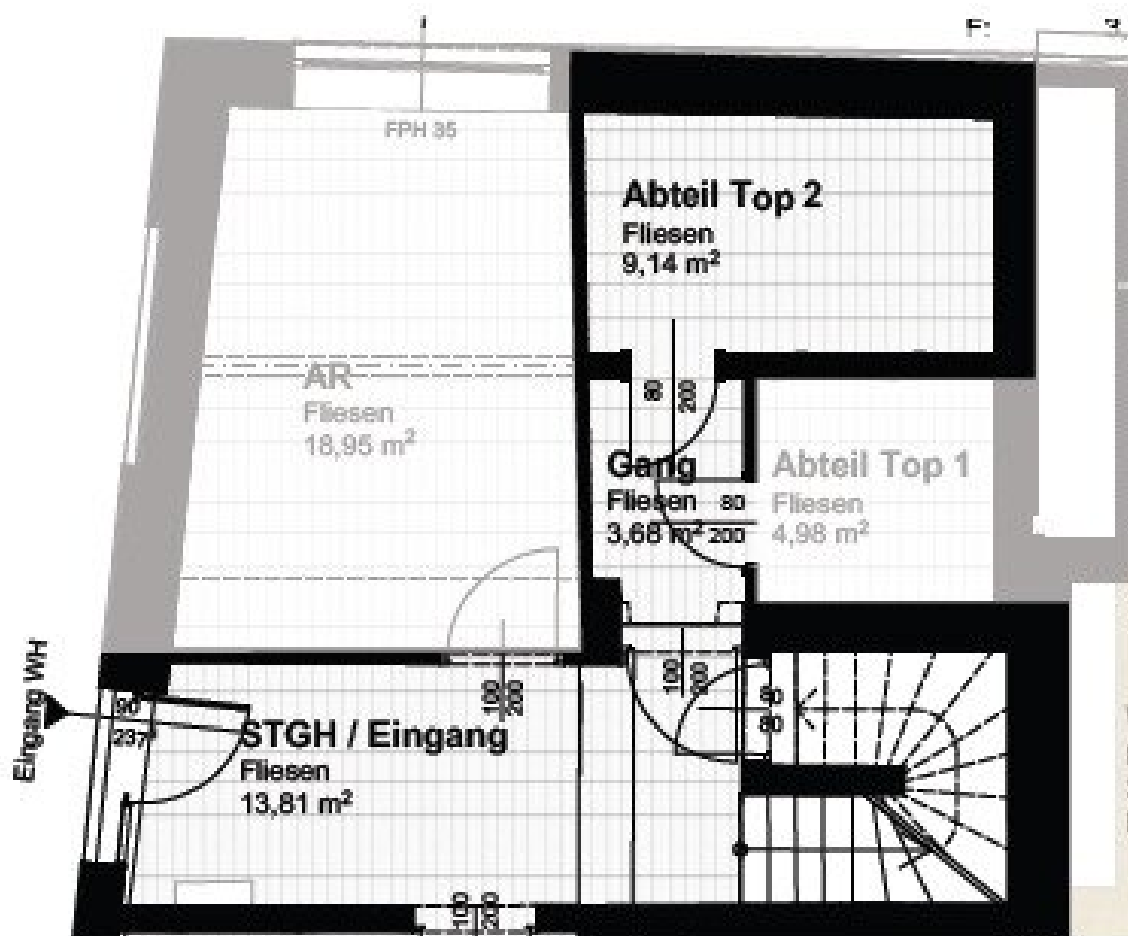
## BIEBER & SOHN

IN SACHEN  
IMMOBILIEN











## Objektbeschreibung

Geförderte Wohnung in Niedrigenergiebauweise mit PKW-Abstellplatz.

Im Obergeschoss des Bestandsobjekts befindet sich die Wohnungen mit ca. 72 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung besteht aus einer Wohnküche, zwei Schlafzimmern, Bad, WC und Abstellraum.

Die Nassräume, Abstellräume und der Eingangsbereich sind mit hochwertigen Fliesen und die Wohnräume mit eleganten Dekor Eiche Laminat ausgestattet.

Alle Sanitärelemente sind Fabrikate der Firma Vigour. Badewanne, Waschtische und WC sowie Anschlüsse für Waschmaschine sind vorhanden.

Die Versorgung mit Wärme erfolgt über Fernwärme. In der Wohnung befindet sich eine Wohnungsstation, in der das Warmwasser erhitzt wird.

Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren.

Die gesamte Wohnhausanlage wird mit einer Gemeinschafts-Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Einspeisung erfolgt in den allgemeinen Zähler.

Die TV-Versorgung erfolgt über eine digitale SAT-Anlage (Astra-Satellit). Die Wohnung verfügt über einen vorbereiteten SAT-Anschluss im Wohnzimmer. Weitere SAT-Anschlüsse in anderen Räumen sind auf Sonderwunsch möglich.

Die Wohnhausanlage liegt im Zentrum von Neunkirchen, nur wenige Meter vom Hauptplatz entfernt, in absoluter Ruhelage

Neunkirchen ist ein essenzieller Verkehrsknotenpunkt, der Straßenverkehr ist durch die S6 Semmering-Schnellstraße, die A2 Südbahn sowie die Wiener Straße B17 optimal erschlossen. Der Bahnhof Neunkirchen ist durch die Südbahn einfach zu erreichen und die Fahrzeiten zum Wiener Hauptbahnhof betragen, je nach Verbindungsart (Railjet, REX), lediglich 48 Minuten.

Die solide gewachsene Infrastruktur der Stadtgemeinde bietet nicht nur zahlreiche Nahversorger, Ärzte, Schulen und ein Landesklinikum in der Nähe an, sondern ermöglicht Ihnen auch einen Besuch im ortsansässigen Erholungszentrum mit integriertem Frei- und Hallenbad. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten konzentrieren sich in der Innenstadt, im Panoramapark sowie auch im Handelsgebiet „Am Spitz“.

Miete (netto): 520,73 EUR

Betriebskosten (netto): 154,85 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 67,56 EUR

Gesamtmiete: 743,14 EUR

Baukostenanzahlung: 20.764,77 EUR

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