

## **Geförderte, unbefristete Wohnung mit schönem Grünblick**



**Objektnummer: 2891**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sankt Kathrein Am Hauenstein 50
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8672 St. Kathrein am Hauenstein
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	44,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	44,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Gesamtmiete	529,90 €
Kaltmiete (netto)	321,13 €
Kaltmiete	430,93 €
Betriebskosten:	89,80 €
Heizkosten:	44,90 €
USt.:	54,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Yelena Nikolayeva**







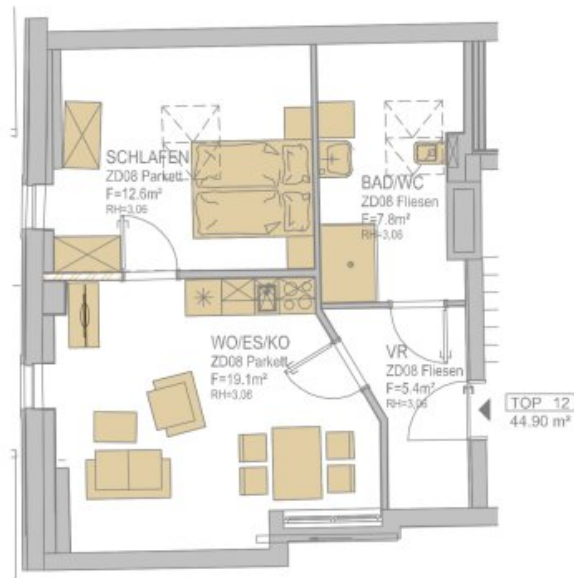












WOHNUNG	DG	TOP 12
VR		5.40 m²
BAD/WC		7.80 m²
WO/ES/KO		19.10 m²
SCHLAFEN		12.60 m²
12 Gesamt:		44.90 m²

WOHNUNGSGRUNDRISS M 1:100  
Möblierung nur als Vorschlag  
Raumhöhe: ca. 2,60m - 3,00m

ZENGERER

PLANUNG



## DG-ÜBERSICHTSPLAN

Projekt: 2020-587

US St. Kathrein 50, 8672 St. Kathrein am Hauenstein

ZENGERER / PLANUNG

Datum:  
20.10.2023

# Objektbeschreibung

## Moderne Wohlfühlwohnung in idyllischer Lage – Erstbezug in St. Kathrein am Hauenstein

Sie träumen von einer modernen, gemütlichen Wohnung inmitten der malerischen Landschaft der Steiermark? Dann könnte dieses charmante Zuhause genau das Richtige für Sie sein! In der ruhigen und naturnahen Gemeinde **St. Kathrein am Hauenstein** erwartet Sie diese stilvolle Neubauwohnung, die mit durchdachter Planung und hochwertiger Ausstattung überzeugt.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoß eines neu errichteten Wohnhauses und bietet auf **44,9 m²** eine einladende Wohnatmosphäre. Schon beim Betreten empfängt Sie ein helles, freundliches Ambiente. Der Wohnbereich begeistert mit einem gelungenen Materialmix aus edlem Parkett und modernen Fliesen – stilvoll und pflegeleicht zugleich. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und eröffnen einen traumhaften Blick ins Grüne.

Die zwei Zimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Büro oder gemütlicher Rückzugsort. Ein besonderes Highlight ist die **offen gestaltete Wohnküche**, die mit modernen Geräten ausgestattet ist und zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen einlädt. Für wohlige Wärme sorgt eine **Fußbodenheizung** in allen Räumen – Komfort, den man spürt.

Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- **Personenaufzug** – barrierefreier Zugang bis zur Wohnung
- **Eigener Parkplatz** – im Mietpreis inkludiert, ein zweiter Stellplatz ist optional verfügbar
- **Glasfaseranschluss** – für ultraschnelles Internet
- **E-Bike Ladestation** – bequem und nachhaltig für alle Mieter nutzbar
- **Fernwärmeheizung** – effizient und umweltschonend
- **Sanitärräume mit neutralen Fliesen** – modern und zeitlos
- **Akzentuierte Holzelemente** – wie Holzfenster und Holzdielen für natürliche Wohnqualität

Die Wohnung ist Teil eines barrierefreien Wohnkonzepts – ideal für alle Generationen.

Eine **Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe** sorgt für eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Und für den täglichen Bedarf liegt ein **SPAR-Supermarkt nur eine Gehminute vom Haus entfernt** – Einkaufen war noch nie so unkompliziert.

**Lage:** St. Kathrein am Hauenstein liegt idyllisch auf rund **820 m Seehöhe** in den Fischbacher Alpen in der steirischen Joglland-Waldheimat.

Die Region bietet **unberührte Natur**, zahlreiche Wander- und Radwege sowie das Skigebiet Hauereck mit **familienfreundlichen Pisten bis 1.300 m Höhe**.

Das charmante Ortszentrum mit **Nahversorgung und Gastronomie** sowie die ruhige Lage abseits des Massentourismus machen den Ort ideal für Erholungssuchende.

**Die Wohnung kann nur an eine begünstigte Person vermietet werden.**

**Begünstigte Person ist eine Person,**

- a)** die volljährig ist,
- b)** deren \*\*jährliches Familieneinkommen untenstehende Summen nicht überschreitet.
- c)** die geförderte Wohnung ausschließlich selbst nutzt,
- d)** ihre bisherige Wohnung innerhalb von 6 Monaten nach Bezug aufgibt.

#### **Familienmitglieder**

#### **Einkommensgrenze (Jahres-Netto)**

1 Person

ca. **49.600 €**

2 Personen

ca. **56.300 €** (*ursprünglich 34.000 € + Index*)

+ Jede weitere Person

ca. **6.570 €** zusätzlich

nicht überschreitet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <1.300m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.300m

Kindergarten <2.850m

#### **Nahversorgung**

Bäckerei <2.350m

Supermarkt <2.300m

#### **Sonstige**

Post <2.275m

Bank <300m

Geldautomat <300m

Polizei <2.275m

#### **Verkehr**

Bus <225m

Autobahnanschluss <9.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap