

## **3 Zimmer Wohnung in toller Lage von Neunkirchen – Frisch saniert & sofort bezugsbereit!**



**Objektnummer: 7164**  
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2620 Neunkirchen     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 58,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 594,36 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 370,00 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 540,33 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 170,33 €             |
| <b>USt.:</b>             | 54,03 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Johannes Kahr**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-12  
H +43 664 75021014



## Objektbeschreibung

In der **Triesterstraße**, mitten in Neunkirchen, befindet sich diese **komplett sanierte Wohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Die gelungene Raumaufteilung umfasst **drei helle Zimmer**, ein **Badezimmer mit Tageslicht**, sowie ein **separates WC** – perfekt geeignet für Paare, Singles mit Platzbedarf oder kleine Haushalte.

Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung ein **angenehm ruhiges Wohnumfeld**. Der nahegelegene **Stadtpark** und das **Erholungszentrum mit Hallen- und Freibad** sorgen für hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür.

### Top-Lage mit ausgezeichneter Anbindung

Die Triesterstraße zählt zu den historisch bedeutenden Verkehrsachsen.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie:

- Den **Hauptplatz** mit Cafés, Supermärkten und Geschäften
- Den **Panoramapark** – ein neu gestaltetes Stadtentwicklungsprojekt
- Den **Bahnhof Neunkirchen** mit direkter Verbindung nach Wien
- Mehrere **Buslinien** vom nahegelegenen Minoritenplatz

### Ausstattung im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 58 m<sup>2</sup>
- **Aufteilung:** 3 Zimmer, Bad, getrenntes WC
- **Küche:** Einbauküche inkludiert
- **Zustand:** Umfassend saniert (Elektrik, Böden, Sanitär)
- **Stockwerk:** 2. Obergeschoß
- **Parkmöglichkeit:** Parkplatz vorhanden

### Besondere Vorteile:



- **Frisch renoviert & sofort bezugsfertig**
- **Zentrale, dennoch ruhige Lage**
- **Nahversorgung & öffentlicher Verkehr in Gehweite**

### **Besichtigung:**

Lassen Sie sich bei einem persönlichen Termin von dieser gepflegten Wohnung überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.