

## **Dachterrassenwohnung 3-Zimmer mit Kaufoption!**



**Objektnummer: 136913**

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

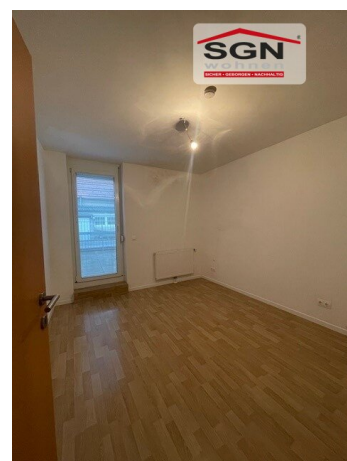
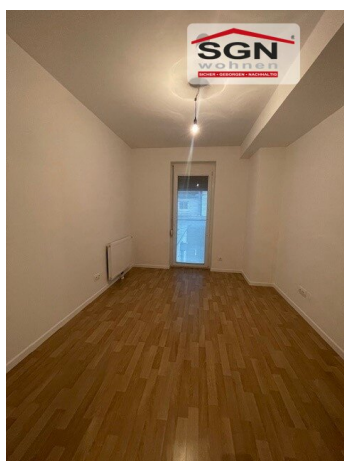
## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2401 Fischamend                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2015                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,63 m <sup>2</sup>             |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 97,62 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 3,86 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 18,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,58                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.224,30 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 808,39 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.113,00 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 304,61 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 111,30 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









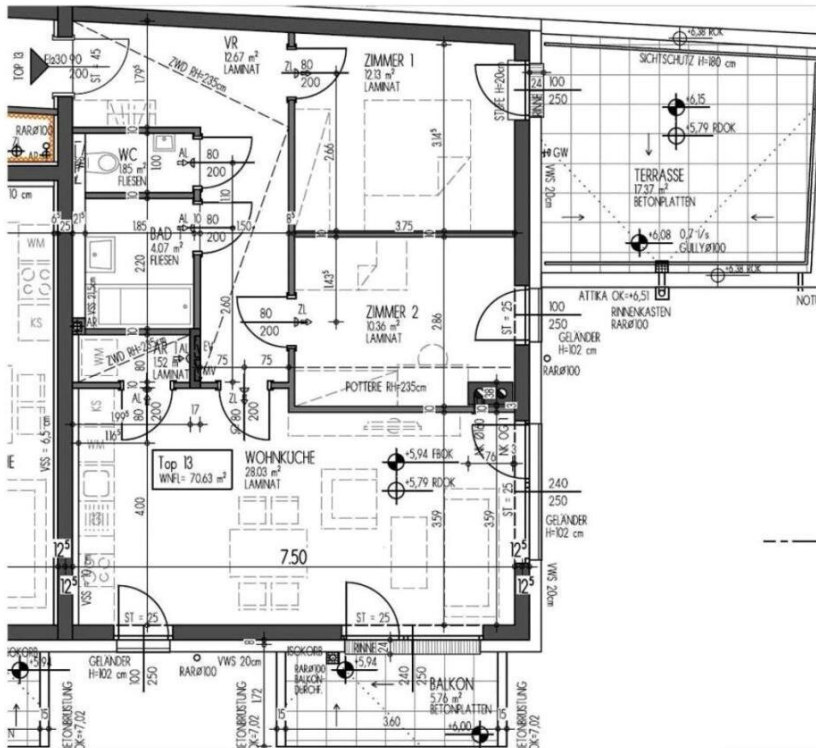












Geringfügige Flächenänderungen vorbehalten.  
Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Ausstattung sondern dienen nur der Veranschaulichung.

Heizung: Fernwärme  
Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation



|             |     |    |       |
|-------------|-----|----|-------|
| HWB Ref, RK | --- | RK | 17,00 |
| Ref, SK     | --- | SK | 15,80 |

Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE 0,63

Wohnnutzfläche: 70,63 [m²]

| Räume bzw. Flächen                        |             |
|-------------------------------------------|-------------|
| Bezeichnung                               | Fläche [m²] |
| <b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>       |             |
| Abstellraum Innen                         | 1,52        |
| Bad                                       | 4,07        |
| Vorraum                                   | 12,67       |
| WC                                        | 1,85        |
| Wohnküche                                 | 28,03       |
| Zimmer 1                                  | 12,13       |
| Zimmer 2                                  | 10,36       |
| <b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b> |             |
| Balkon                                    | 5,76        |
| Kellerabteil                              | 3,86        |
| Terrasse                                  | 17,37       |



## Objektbeschreibung

Im Oktober 2014 wurde auf dem Grundstück in 2401 Fischamend, Gregerstraße 9 mit der Errichtung der Wohnhausanlage mit insgesamt 13 Wohneinheiten begonnen. Bei 5 Einheiten ist besonderes Service in Form von Betreutem Wohnen erhalten. Diese Wohnungen sind völlig barrierefrei erreichbar. Die Wohnungen erhalten entweder eine Terrasse, Balkon oder teilweise eine großzügige Dachterrasse. Jeder Einheit ist zusätzlich noch ein Abstellraum im Erdgeschoß zugeordnet, da befindet sich auch der Trockenraum, der Fahrrad und Kinderwagenraum sowie die Parkplätze. Weiters sind auch noch ein Betreuerzimmer und ein Gemeinschaftsraum vorgesehen. Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet.

### **Top 13, 2. Obergeschoss mit Balkon und Terrasse**

*Wohnfläche 70,63m<sup>2</sup> + Balkon 5,76m<sup>2</sup> + Terrasse 15,89m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Wohnküche, Bad, WC, Abstellraum Innen, Abstellraum außen, Vorraum, Kellerabteil, Lift*

*Es besteht eine Möglichkeit einen Garagenplatz anzumieten (53,- Euro monatlich).*

Kosten:

Anzahlung Eigenmittel **€ 23.066,23**

Monatliche Mietvorschreibung inkl. Betriebskosten und Steuer **€ 1.224,30**

Es ist möglich um ein **Wohnzuschuss** anzusuchen.

Es besteht ab 01.01.2027 eine Kaufoption.

Bei Fragen stehen wir Ihnen 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**

Apotheke <500m

Arzt <500m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Post <500m

Polizei <500m

Bank <500m

Geldautomat <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap