

**Beautiful Apartment Ready for Immediate Occupancy –  
Parking Space Included -Schöne Wohnung zum  
Sofortbezug und mit PKW-Abstellplatz inklusive**



**Objektnummer: 14217777772**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schilfgasse 3-5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,28 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Gesamtmiete	706,00 €
Kaltmiete (netto)	401,65 €
Kaltmiete	641,81 €
Betriebskosten:	240,16 €
USt.:	64,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

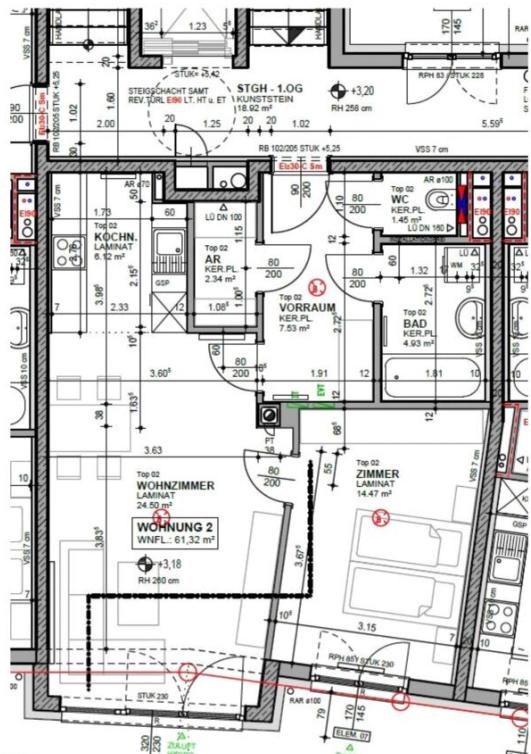


**Mirjam Apfelthaler**









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

Heizung: Gastherme-Brennwerttherme  
 Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation



**HWB Ref, RK** 37,90 **RK** 37,90  
**Ref, SK** 38,00 **SK** 38,00  
**Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE** 0,75

**Wohnnutzfläche: 61,32 [m²]**

<b>Räume bzw. Flächen</b>	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche [m²]</b>
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Abstellraum Innen	2,34
Bad	4,93
Küchische	6,11
Vorraum	7,53
WC	1,45
Wohn-Esszimmer	24,49
Zimmer 1	14,47
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Kellerabteil	4,28
PKW-Abstellplatz	vorhanden
	überdeckt

# Objektbeschreibung

## Bright and Sunny Dream Apartment

This sun-drenched dream apartment is located on the 1st floor (with elevator) of a charming, well-maintained building with only a few units.

Within just a few minutes' walk, you can reach the vibrant city center and the train station—yet the apartment enjoys a peaceful and relaxed setting.

A covered parking space is included in the price, providing you with extra convenience.

The apartment is tastefully finished with high-quality laminate flooring and elegant tiles. Exterior shutters allow you to control the amount of sunlight, while the large French windows can be opened wide to let the sunshine flood the living room. The compact kitchen nook, which adjoins the spacious living area, can easily be transformed into your personal feel-good cooking space.

The generous bathroom impresses with a stylish bathtub featuring a glass splash guard, a practical heated towel rail, and ample space for a washing machine and dryer.

An additional storage room, conveniently accessible from the hallway, offers flexible use—whether as a shoe closet or for other storage needs. With over 2 m<sup>2</sup>, it provides valuable extra space.

The spacious bedroom of approx. 14.5 m<sup>2</sup> offers plenty of room for a double bed, a large wardrobe, and more.

The apartment also includes a roomy basement storage unit, adding even more space for your belongings.

This charming home is ideal for one or two people looking to realize their own personal living dream.

Don't wait too long—apartments like this rarely stay on the market for long!

Please note that this is a privately financed apartment, and therefore not eligible for housing subsidies.

### Option 1:

Own funds: €10,000 – Monthly costs: €705.99

Instead of paying the full financing contribution of €37,532.60 upfront, you only pay €10,000 when signing the rental contract. The remaining amount is deferred over 3 years at 1% interest.

Additionally, enjoy a **25% rent reduction for 3 years**.

## Option 2:

Financing contribution: €37,532.60 – Monthly costs: €821.56

Diese sonnendurchflutete Traumwohnung befindet sich im 1. Liftstock eines charmanten, gepflegten Hauses mit nur wenigen Parteien.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das lebendige Stadtzentrum und den Bahnhof, dennoch liegt die Wohnung in einer ruhigen und entspannten Umgebung.

Im Preis inbegriffen ist ein überdachter PKW-Abstellplatz, der Ihnen zusätzlichen Komfort bietet.

Die Wohnung ist geschmackvoll mit hochwertigem Laminat und stilvollen Fliesen ausgestattet. Außenrollläden an den Fenstern ermöglichen es Ihnen, die Sonne nach Belieben draußen zu halten oder durch die weit öffnenden französischen Fenster die Sonnenstrahlen ins Wohnzimmer zu lassen. Die Küchennische, die an den großzügigen Wohnbereich angrenzt, lässt sich mit wenig Aufwand zu Ihrer persönlichen Wohlfühlküche gestalten.

Das geräumige Badezimmer überzeugt mit einer eleganten Badewanne samt Glas-Spritzschutz, einem praktischen Handtuchheizkörper und ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.

Ein zusätzlicher Abstellraum, der bequem vom Vorzimmer aus erreichbar ist, bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Schuhraum oder für andere Bedürfnisse. Mit über 2 m<sup>2</sup> bietet er Ihnen wertvollen Stauraum.

Das großzügige Schlafzimmer mit ca. 14,5 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett, einen geräumigen Kleiderschrank und mehr.

Zur Wohnung gehört zudem ein geräumiges Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum schafft.

Diese bezaubernde Wohnung ist ideal für ein oder zwei Personen, die ihren ganz persönlichen Wohnraum verwirklichen möchten.

Zögern Sie nicht zu lange, denn solch eine Wohnung wird nicht lange am Markt verfügbar sein.

Bitte beachten Sie, dass es sich um eine frei finanzierte Wohnung handelt, daher besteht keine Möglichkeit auf Wohnzuschuss.

#### VARIANTE 1:

Eigenmittelanteil Euro 10.000,-- mtl. Kosten Euro 705,99

Statt Euro 37.532,60 nur Euro 10.000,-- an Finanzierungsbeitrag bei Mietvertrag, der Rest wird auf 3 Jahre gestundet und mit 1 % verzinst. Des Weiteren eine 25% Mietenreduktion auf 3 Jahre.

oder

#### VARIANTE 2:

Finanzierungsbeitrag Euro 37.532,60, mtl. Kosten Euro 821,56.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <350m  
Apotheke <550m  
Klinik <1.725m  
Krankenhaus <650m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <200m  
Höhere Schule <1.075m  
Universität <2.175m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m  
Bäckerei <475m  
Einkaufszentrum <725m

#### **Sonstige**

Bank <325m  
Geldautomat <425m  
Post <900m  
Polizei <1.025m

**Verkehr**

Bus <75m  
Autobahnanschluss <3.025m  
Bahnhof <1.150m  
Flughafen <1.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap