

**WOHNEN MIT ZUKUNFT: GROSSZÜGIGE  
4-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON &  
PROVISIONSFREIER KAUFOPTION IM ZENTRUM VON  
NEUNKIRCHEN!**



**Objektnummer: 338618676**

**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

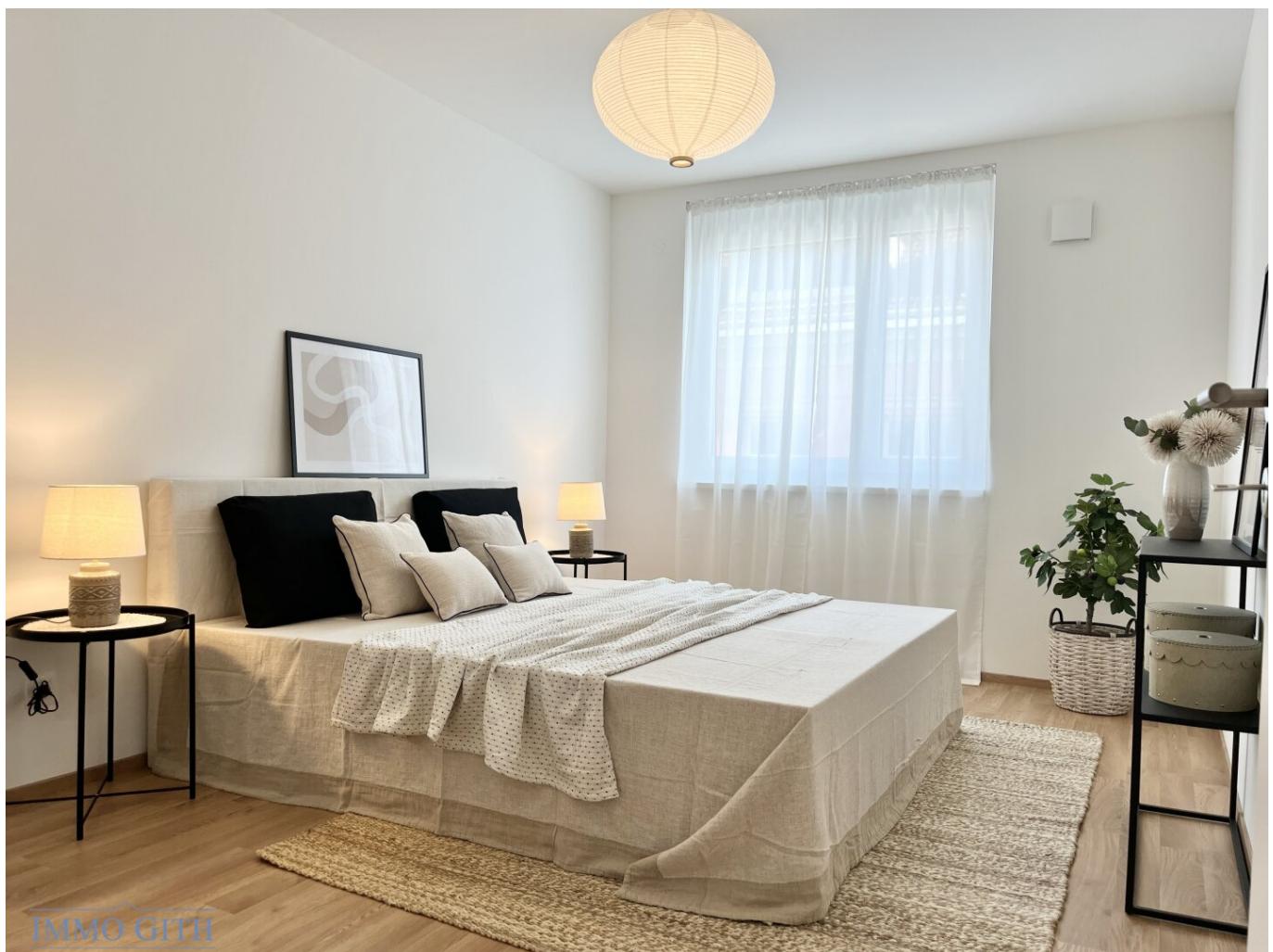
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Neunkirchen
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	103,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 24,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	1.156,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.156,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.156,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	3.868,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Gith**



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH





IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



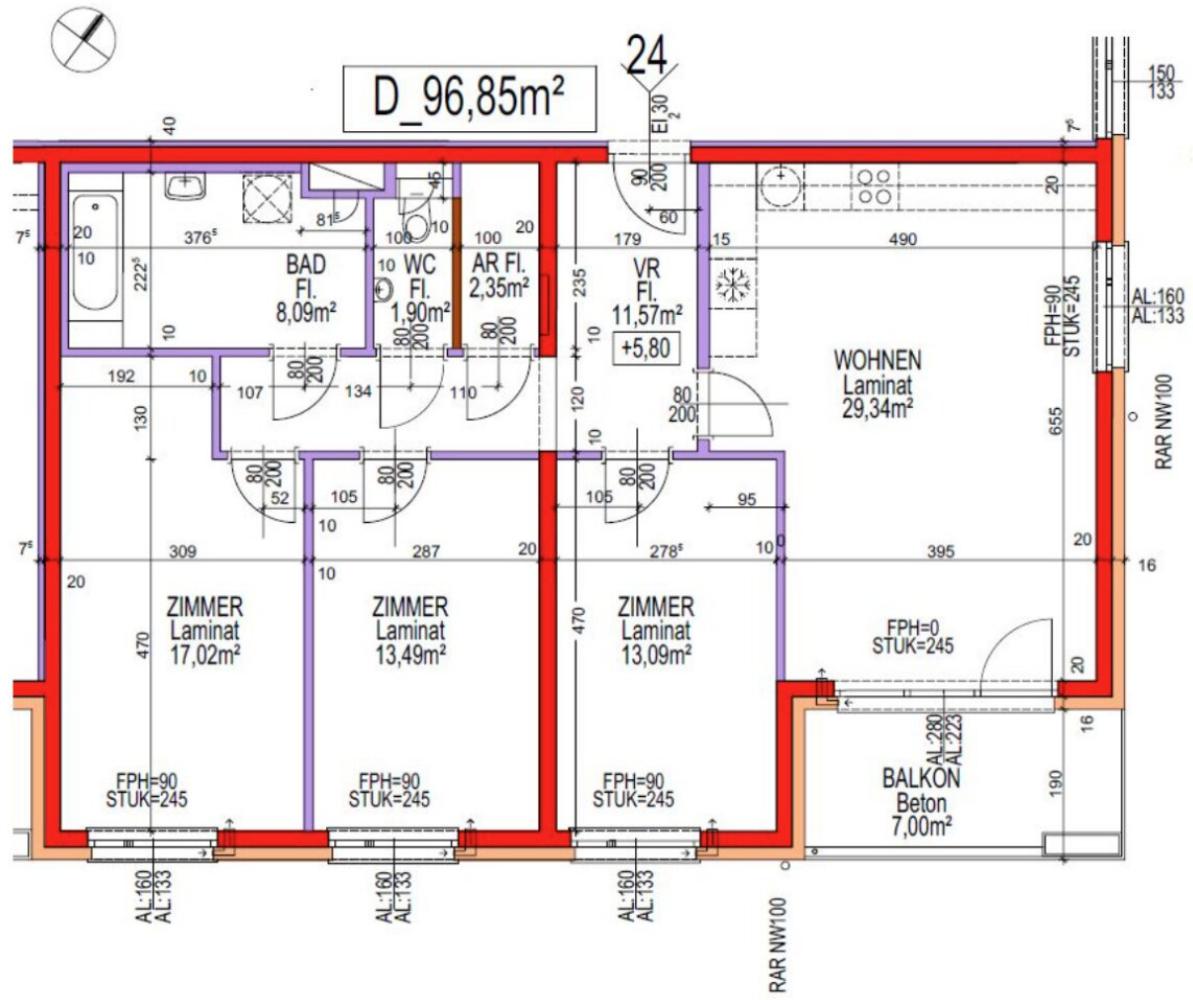
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



# IMMO GITH

# Objektbeschreibung

## WOHNEN MIT ZUKUNFT: GROSSZÜGIGE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON & PROVISIONSFREIER KAUFOPTION IM ZENTRUM VON NEUNKIRCHEN!

*Viel Platz, faire Miete, langfristige Perspektive.*

Im Wohnbauprojekt der **Gewog Arthur Krupp (Wien-Süd-Gruppe)** gelangt diese moderne geförderte 4-Zimmer-Mietwohnung mit Kaufoption zur Vergabe. Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** einer zeitgemäßen Wohnhausanlage in zentraler Lage von Neunkirchen und eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen mit Planungssicherheit verbinden möchten.

### Die Wohnung

Mit einer **Wohnfläche von ca. 96,85 m<sup>2</sup>** bietet diese Wohnung ein besonders großzügiges Raumangebot und eine durchdachte Grundrisslösung. Der offen gestaltete Wohnbereich mit ca. **29 m<sup>2</sup>** bildet das Zentrum der Wohnung und schafft viel Platz für Wohnen, Essen und gemeinsame Zeit. Von hier aus gelangt man direkt auf den **Balkon mit ca. 7 m<sup>2</sup>**, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Drei gut geschnittene Zimmer mit rund **17,0 m<sup>2</sup>**, **13,5 m<sup>2</sup>** und **13,1 m<sup>2</sup>** lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort. Der großzügige Vorraum verbindet alle Bereiche funktional und unterstreicht das angenehme Raumgefühl dieser Wohnung.

### Ausstattung & Wohnkomfort

- Bezugsfertige, moderne Ausführung
- Biogene Fernwärme mit Fußbodenheizung
- Innenjalousien als Sicht- und Sonnenschutz
- Glasfaseranschluss (Fiber to the Home)
- Lift im Haus
- Einlagerungsraum (Kellerabteil)

- Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Mobilität
- Begrünter Innenhof und nachhaltiges Wohnkonzept

## Lage

Die Wohnhausanlage befindet sich in der **Fabriksgasse 13 im Zentrum von Neunkirchen**. Der Hauptplatz, Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Cafés und Gastronomie sind fußläufig erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Trotz der zentralen Lage bietet das Projekt einen hohen Grünanteil, einen ruhigen Innenhof sowie ein nach „Natur im Garten“ gestaltetes Freiraumkonzept. Eine Wohnlage, die Urbanität und Lebensqualität ideal verbindet.

## Kosten & Finanzierung

Monatliche Miete: **ca. € 1.156,–** (inkl. Betriebskosten und Steuer)

Finanzierungsbeitrag: **ca. € 26.917,–**

Weitere Finanzierungsvariante möglich:

niedrigere Miete bei höherem Finanzierungsbeitrag

PKW-Stellplatz in der Tiefgarage: **ca. € 55,– pro Monat**

## Kaufoption

Für diese Wohnung besteht eine **Kaufoption gemäß § 15c WGG**. Gerne informieren wir Sie persönlich über die Voraussetzungen, den Ablauf sowie die langfristigen Vorteile dieser Möglichkeit.

Fördervoraussetzung:

Das maximale jährliche Nettoeinkommen darf € 50.000 für 1 Person bzw. € 70.000 für 2 Personen nicht überschreiten.

## Hinweis:

In dieser Wohnhausanlage stehen neben dieser Wohnung auch **weitere geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption** sowie **frei finanzierte Eigentumswohnungen** zur

Verfügung. Wir beraten Sie gerne zu den unterschiedlichen Modellen und unterstützen Sie bei der Wahl der für Sie passenden Wohnform.

*Bei der Möblierung auf den Fotos handelt es sich um Einrichtungsvorschläge, alle Wohnungen werden unmöbliert vermietet.*

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

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 <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap