

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



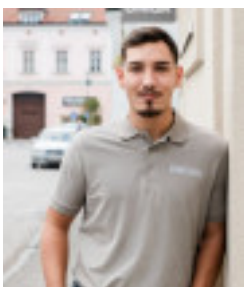
**Objektnummer: 338618781**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## 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>	90,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	891,67 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	891,67 €
<b>Kaltmiete</b>	891,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Luka Milivojevic**

IMMO-GITH GmbH  
Franz-Josef-Straße 5 / DG  
2380 Perchtoldsdorf





IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH







## Objektbeschreibung

### **WOHNEN MIT ZUKUNFT: GROSSZÜGIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA & PROVISIONSFREIER KAUFPTION IM ZENTRUM VON NEUNKIRCHEN!**

*Viel Platz, durchdachter Grundriss, faire Miete und langfristige Perspektive.*

Im Wohnbauprojekt der Gewog Arthur Krupp (Wien-Süd-Gruppe) gelangt diese moderne geförderte 3-Zimmer-Mietwohnung mit Kaufoption zur Vergabe. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer zeitgemäßen Wohnhausanlage in zentraler Lage von Neunkirchen und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die großzügiges Wohnen mit Planungssicherheit verbinden möchten.

#### **DIE WOHNUNG**

Top 9 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 90,80 m<sup>2</sup> inklusive ca. 6,54 m<sup>2</sup> Loggia und überzeugt durch eine sehr großzügige und gut durchdachte Raumaufteilung.

Der helle Wohnbereich mit ca. 29,09 m<sup>2</sup> bildet das Zentrum der Wohnung und bietet viel Platz für Wohnen, Essen und gemeinsame Zeit. Von hier aus gelangt man direkt auf die Loggia, die zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft und sich ideal für gemütliche Stunden im Freien eignet.

Die separate Kochnische mit ca. 6,88 m<sup>2</sup> ist praktisch an den Wohnbereich angebunden und ermöglicht eine klare Trennung zwischen Küche und Wohnraum.

Die beiden weiteren Zimmer mit ca. 18,16 m<sup>2</sup> und ca. 16,10 m<sup>2</sup> sind besonders angenehm geschnitten und lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen.

Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, ein praktischer Abstellraum, ein Vorraum sowie ein zusätzlicher Gangbereich sorgen für Komfort und eine sehr alltagstaugliche Wohnlösung.

Insgesamt bietet Top 9 eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit viel Platz, guter Aufteilung und angenehmer Loggia – ideal für alle, die zentrales Wohnen mit Freiraum und langfristiger Perspektive verbinden möchten.

#### **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

## **DIE 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. € 891,67 exkl. Heizkosten

Finanzierungsbeitrag: ca. € 23.955,93

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