

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



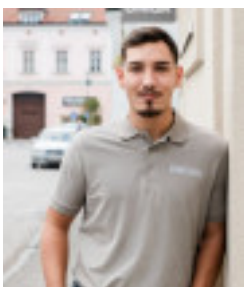
**Objektnummer: 338618779**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## 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>	78,09 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>	749,66 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	749,66 €
<b>Kaltmiete</b>	749,66 €
<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



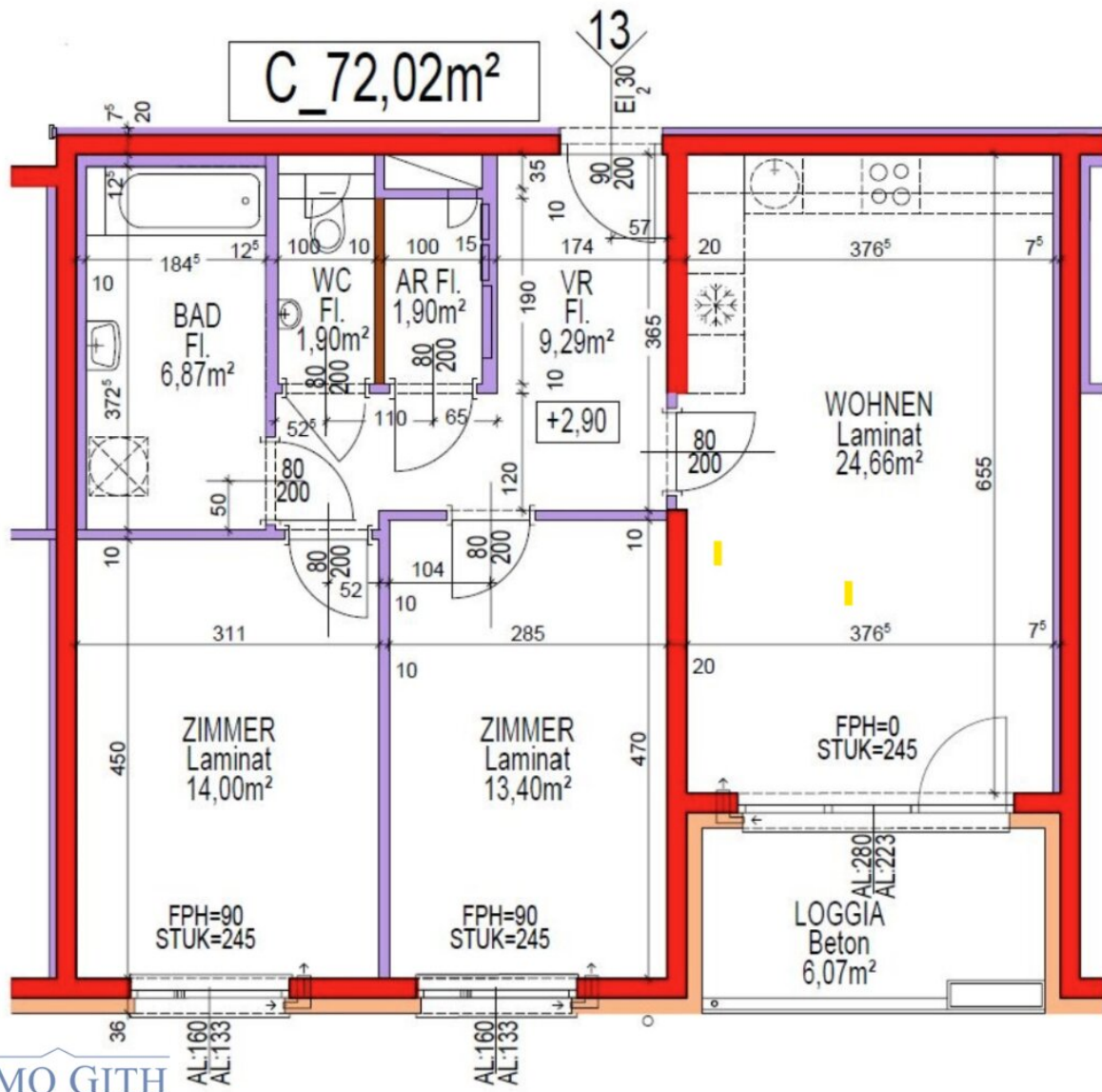
IMMO GITH



IMMO GITH







# Objektbeschreibung

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

*Kompakter Grundriss, faire Miete, 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 gut aufgeteiltes Wohnen mit Planungssicherheit verbinden möchten.

### **DIE WOHNUNG**

Top 13 verfügt über eine Fläche von ca. 78,09 m<sup>2</sup> inklusive ca. 6,07 m<sup>2</sup> Loggia und überzeugt durch eine sehr praktische Raumaufteilung.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit ca. 24,66 m<sup>2</sup> bildet das Zentrum der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Küche. 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 beiden weiteren Zimmer mit ca. 14,00 m<sup>2</sup> und ca. 13,40 m<sup>2</sup> sind gut geschnitten und flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzbar.

Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein angenehm großer Vorraum sorgen für zusätzlichen Komfort und eine alltagstaugliche Wohnlösung.

### **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. € 749,66 exkl. Heizkosten

Finanzierungsbeitrag: ca. € 19.918,--

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