Barrierefreiheit inklusive in Schwarzau am Steinfeld



Objektnummer: 11001000000000022

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wechselbundesstraße 43
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2625 Schwarzau am Steinfeld
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,41 m²
Nutzfläche:	60,41 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,53 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,65
Gesamtmiete	833,02 €
Kaltmiete (netto)	541,95 €
Kaltmiete	742,21 €
Betriebskosten:	148,26 €
Heizkosten:	18,15 €
USt.:	72,66 €

Infos zu Preis:

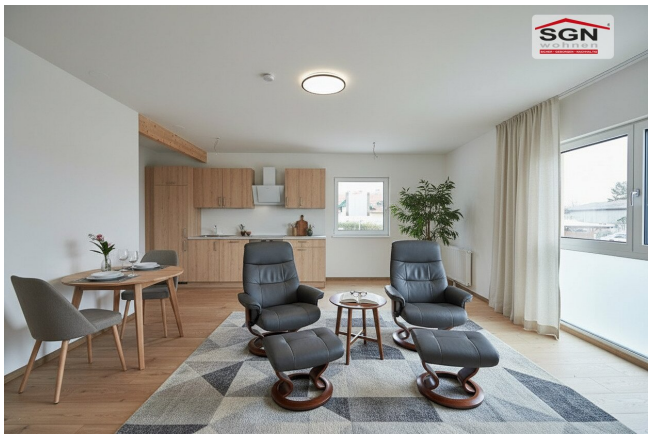
Monatliche Kosten enthalten Betriebskosten, jedoch keine Heizkosten.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

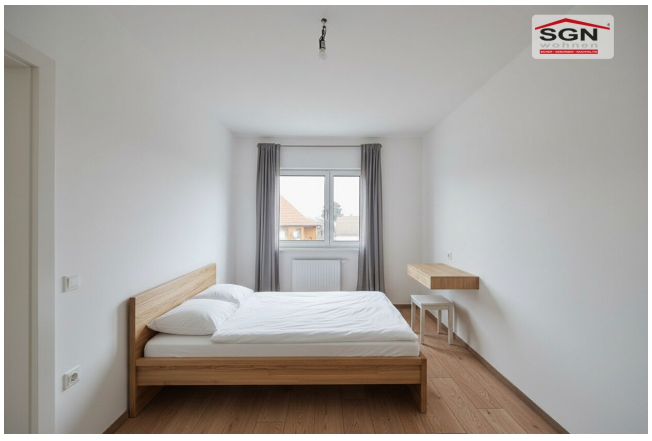
Ihr Ansprechpartner











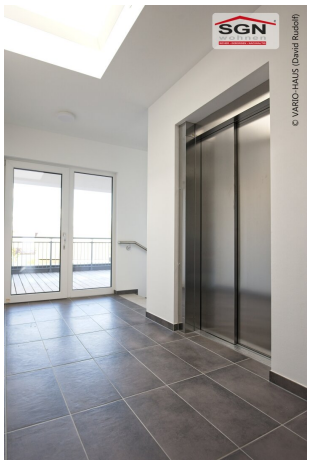







© VARIO-HAUS (David Rudolf)


SGN
wohnen
© VARIO-HAUS (David Rudolf)


SGN
© VARIO-HAUS (David Rudolf)

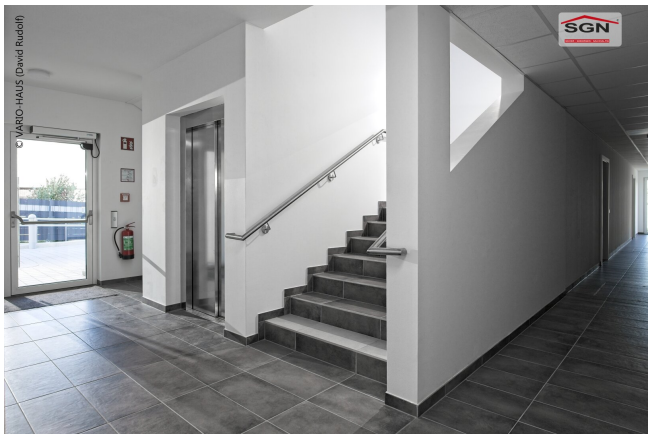

SGN
© VARIO-HAUS (David Rudolf)


© VARIO-HAUS (David Rudolf)
SGN
1


© VARIO-HAUS (David Rudolf)
SGN

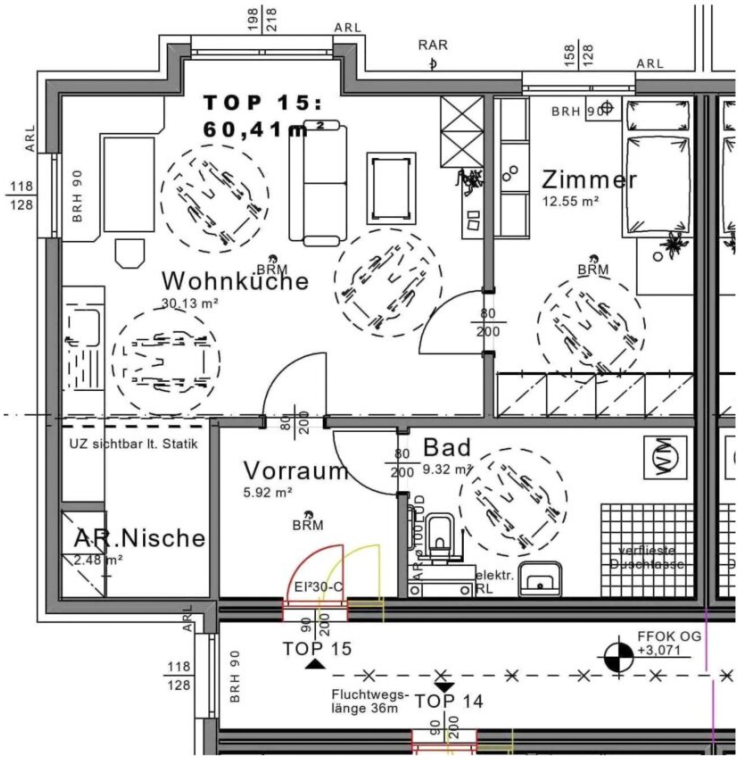

© VARIO-HAUS (David Rudolf)
SGN

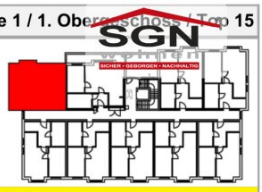

© VARIO-HAUS (David Rudolf)
SGN
wohnen


© VARIO-HAUS (David Rudolf)
SGN

Objekt: 1507 | 2625 Schwarzau am Steinfeld, Wechselbundesstraße 43 | **Stiege 1 / 1. Obergeschoss / Top 15**

Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25 Telefon: +43 2635 64756 organisation@sgn.at www.sgn.at





HWB				
Ref, RK	26,10	RK	26,10
Ref, SK	30,90	SK	30,90
Gesamtenergie-effizienzfaktor fGEE	0,65		

Wohnnutzfläche: 60,41 [m²]

Räume bzw. Flächen

Bezeichnung	Fläche [m²]
Zur Wohnnutzfläche gerechnet	
Bad / WC	9,32
Nische (WR)	2,49
Vorraum	5,92
Wohn-Essküche	30,13
Zimmer 1	12,55
Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet	
Einlagerungsraum	3,53
PKW-Abstellplatz	Nr:15

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

Heizung: Fernwärme
Warmwasseraufbereitung: Frischwassermodul zentral

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss

Eine schöne Wohnung im ersten Liftstock. Dieser Wohnungstyp bietet einen Wohn-Küche-Bereich der keine Wünsche offen lässt. Geräumig und leicht einzurichten.

Aufgrund von zwei bodenebenen Fenster Richtung N/O und einem Fenster Richtung N/W handelt sich es sich um eine ausgesprochen helle Wohnung.

An den zu Ihrer Küche angrenzenden Bereich ist auch eine Abstellraum-Nische konzipiert.

An den Wohnbereich angrenzend befindet sich ein gemütliches Schlafzimmer.

Das Badezimmer ist mit Waschbecken, bodenebener Dusche und WC ausgeführt. Eine Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine ist vorhanden.

Das Vorzimmer bietet Platz für Kasten und Garderobe.

Zur Wohnung ist der PKW-Abstellplatz Nr.: 15 zugehörig, ebenso wie der Einlagerungsraum Nr.: 15 im Erdgeschoss des Hauses.

Finanzierungsbeitrag: 24.553,10 Euro

Monatliche Kosten inkl. Betriebskosten, Heizung und Soziale Dienste: 818,97 Euro

Dieses Wohnhaus ist eine Wohnform von „Begleitetes Wohnen“, die Menschen ab dem 60. Lebensjahr, Menschen mit Behinderungen und/oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen ermöglicht, in einer barrierefreien und gut durchdachten Umgebung zu leben.

Es ist keine Pflegeeinrichtung, sondern eine Wohnform, die sowohl Freiheit als auch Unterstützung bietet. Die Betreuung erfolgt in diesem Haus über die Volkshilfe Niederösterreich, alle benötigten Pflegeleistungen können je nach Bedarf direkt beauftragt werden.

Diese Wohnhausanlage umfasst insgesamt 16 barrierefreie Wohneinheiten im Sinne des „BEGLEITETEN WOHNENS“. Diese verfügen über einen großzügigen Wohn-Küche-Bereich, ein Schlafzimmer und Nebenräume. Die 7 Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eine Terrasse. Der Wohnung Top 2 verfügt zusätzlich noch über einen eingefriedeten Eigengartenanteil. Die 9 Wohnungen im Obergeschoss können bequem mit dem Aufzug erreicht werden, und erhalten einen erkerartigen Vorbau mit französischen Fenstern mit fixem

Unterteil.

20 PKW-Abstellplätze sind vorhanden, wobei jeder Wohnung ein Platz fix zugeordnet ist und die restlichen 4 Plätze als Besucherplätze fungieren.

Ein Gemeinschaftsraum für Feste und Feiern, oder einfach nur für den gemeinsamen Nachmittagskaffee ist angrenzend an den Eingangsbereich. Hier ist auch einer der wesentlichen Vorteile des „Begleiteten Wohnens“, denn hier findet sich bestimmt ein Partner für ein Kartenspiel oder ein nettes Pläuschchen.

Eine großzügige Terrasse im Süden der Liegenschaft bietet auch für die Bewohner ohne eigene Terrasse genügend Freiraum, und steht allen Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung.

Die Versorgung mit Wärme und Warmwasser erfolgt über die Fernwärme der Bioenergie Bucklige Welt. Die Wärmeabgabe in den Räumen erfolgt über Radiatoren mit Thermostatventilen.

Am Dach des Wohnhauses ist eine Photovoltaikanlage, der erzeugte Strom dient zur Unterstützung des Stromverbrauchs der Allgemeinanlagen (Gangbeleuchtung, Haustechnik…).

Die Sanitärräume der Wohnungen sind mit einer mechanischen Raumentlüftung ausgestattet und verfügen über eine bodenebene Dusche und Waschbecken, sowie hochwertige Armaturen. Das WC ist hier ebenfalls integriert.

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit Laminatboden versehen, die Sanitärbereiche mit Fliesenbelag.

Zum Schutz vor Sonneneinstrahlung sind elektrische Außenrollläden verbaut.

Die Einlagerungsräume befinden sich im Erdgeschoss und jeder Wohnung ist ein Raum zugeordnet. Hier befindet sich auch der Gemeinschaftsraum.

Schwarzau am Steinfeld ist eine charmante rd. 2140 Einwohner zählende Gemeinde im Bezirk Neunkirchen in Niederösterreich. Die Region ist bekannt für ihre landschaftliche Schönheit und ihre Nähe zur Natur, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht.

Schwarzau am Steinfeld bietet eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten. Für spezielle Einkäufe oder größere Shoppingtouren bieten sich die nahegelegenen Städte Neunkirchen und Wiener Neustadt an.

Es gibt regelmäßige Busverbindungen, die den Ort mit den umliegenden Gemeinden und Städten verbinden. Vom Bahnhof in Neunkirchen oder Wiener Neustadt lässt sich Wien in weniger als einer Stunde erreichen.

Auch die medizinische Versorgung ist durch eine Ärztin für Allgemeinmedizin gewährleistet. Die nächsten Krankenhäuser sind in den nahegelegenen Städten Neunkirchen und Wiener Neustadt zu finden.

Zusätzlich verfügt Schwarzau über eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Es gibt Sportvereine, einen Tennisplatz und zahlreiche Wander- und Radwege in der Umgebung, die zu Erkundungstouren einladen. Das kulturelle Leben wird durch verschiedene Veranstaltungen und Feste bereichert. Vor allem der örtliche Pensionistenverband bietet zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten und Veranstaltungen an.

Insgesamt ist Schwarzau ein idyllischer Ort, der seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität bietet, mit einer guten Balance zwischen ländlicher Ruhe und städtischen Annehmlichkeiten.

NEUE FINANZIERUNGSVARIANTEN:

Variante 1: Grundkosten **Euro 10.000,--**, (der Restbetrag wird auf 5 Jahre als monatliche Tilgung zur Miete hinzugerechnet und ist mit 1 % verzinst.)

monatliche Kosten inkl. Heizungsakonto, BK , Tilgung und Steuern **Euro 833,97**

Variante 2: Grundkosten **Euro 24.553,10**, monatliche Kosten inkl. Heizungsakonto, BK und Steuern **Euro 818,97**

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 <250m
Apotheke <2.100m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <9.775m

Kinder & Schulen
Schule <575m
Kindergarten <2.075m

Nahversorgung
Supermarkt <225m

Bäckerei <1.775m
Einkaufszentrum <6.575m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <2.225m
Polizei <575m

Verkehr
Bus <150m
Autobahnanschluss <2.250m
Bahnhof <1.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap