

**Schöne Wohnung zum Sofortbezug und mit  
PKW-Abstellplatz sowie schöner Küche**



**Objektnummer: 110010000000000024**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

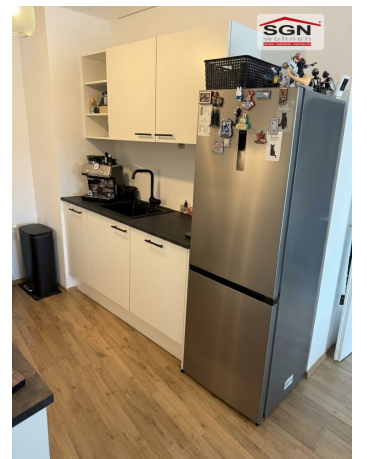
Adresse	Schilfgasse 3-5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,28 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Gesamtmiete	770,30 €
Kaltmiete (netto)	406,47 €
Kaltmiete	700,27 €
Betriebskosten:	293,80 €
USt.:	70,03 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



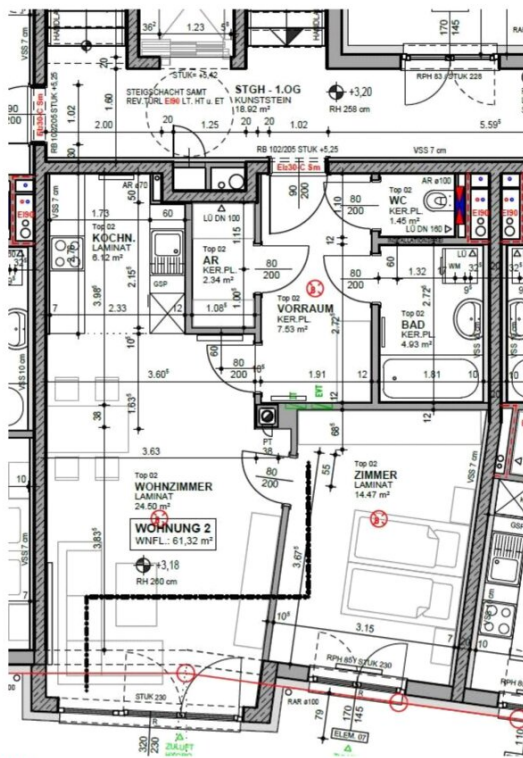
Mirjam Apfelthaler











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

**Wohnnutzfläche: 61,32 [m²]**
**Räume bzw. Flächen**

Bezeichnung	Fläche [m²]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Abstellraum Innen	2,34
Bad	4,93
Kochnische	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 überdeckt	vorhanden

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

Heizung: Gastherme-Brennwerttherme  
 Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation

## Objektbeschreibung

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.

Für alle die sich rasch entscheiden können, besteht die Möglichkeit die Küche vom Vormieter gegen Ablöse zu übernehmen.

## VARIANTE 1:

Eigenmittelanteil Euro 10.000,-- mtl. Kosten Euro 770,30

Statt Euro 36.933,68 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 36.933,68, mtl. Kosten Euro 888,30.

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 <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