

## **Geförderte 3 Zimmer-Gartenwohnung mit Miete-Kaufoption im Erstbezug**



**Objektnummer: 12470002**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Kirchenstraße 12A                       |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 3680 Gottsdorf                          |
| Baujahr:                      | 2024                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 73,21 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 2                                       |
| Garten:                       | 91,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,70                                    |
| Gesamtmiete                   | 840,94 €                                |
| Kaltmiete (netto)             | 551,88 €                                |
| Kaltmiete                     | 740,59 €                                |
| Betriebskosten:               | 188,71 €                                |
| Heizkosten:                   | 21,91 €                                 |
| USt.:                         | 78,44 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner

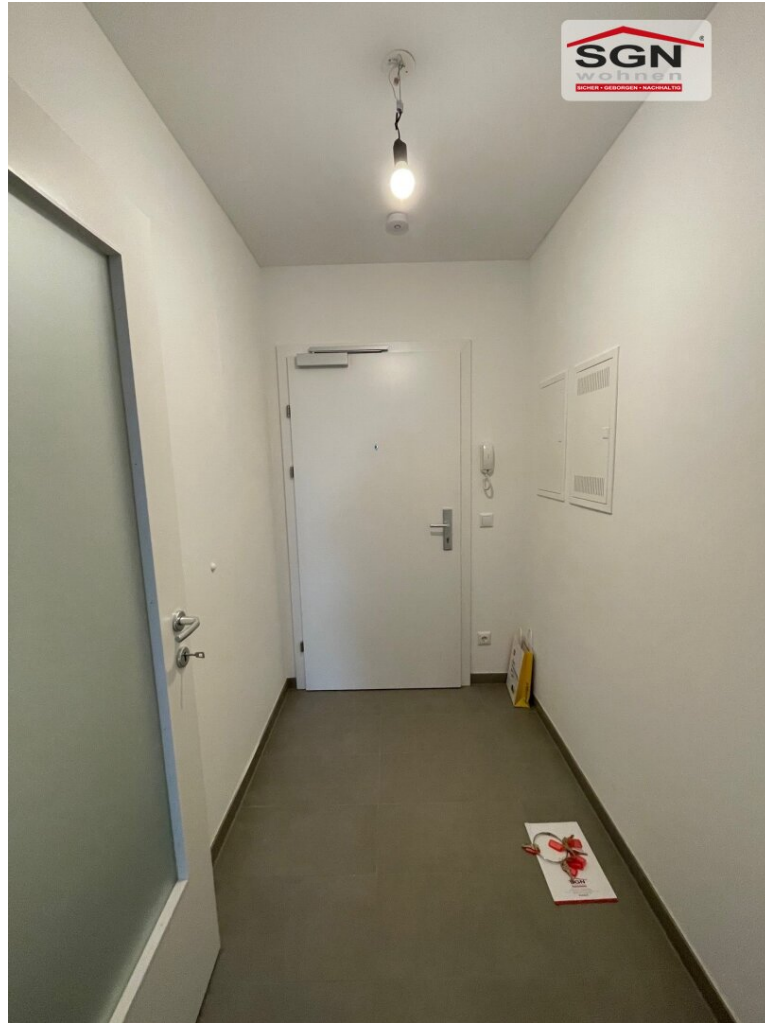


**Fabian Männl, MA**

SGN Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.  
Bahnstraße 25  
2620 Neunkirchen









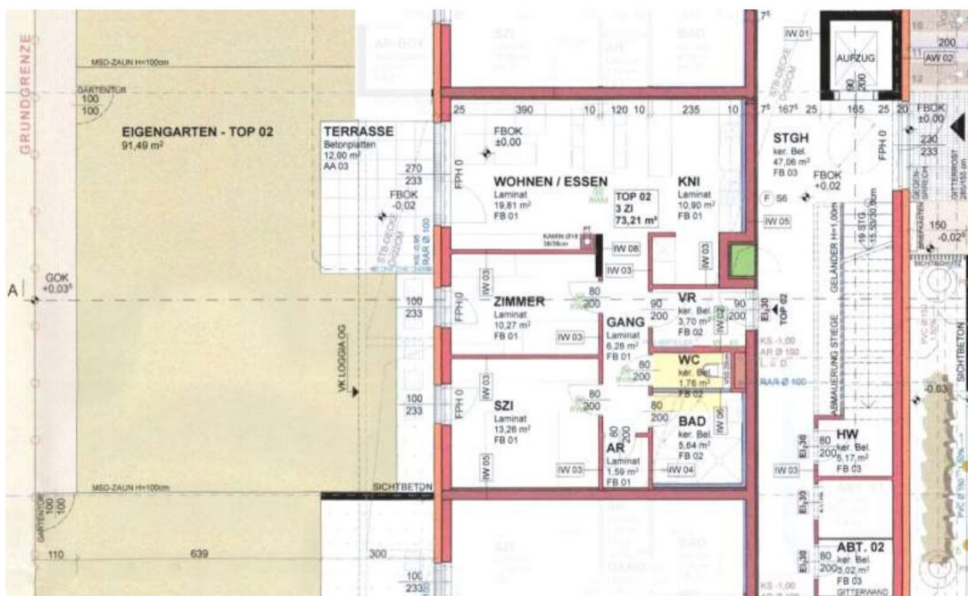


Objekt: 1247

3680 Persenbeug-Gottsdorf, Kirchenstraße 12 Block A

Stiege 1 / Erdgeschoss / Top 2

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                       | 28,00 | RK | 28,00 |
| Ref, SK                           | 32,50 | SK | 32,50 |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE |       |    | 0,69  |

Wohnnutzfläche: 73,21 [m²]

| Räume bzw. Flächen                        |             |
|-------------------------------------------|-------------|
| Bezeichnung                               | Fläche [m²] |
| <b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>       |             |
| Abstellraum innen                         | 1,59        |
| Bad                                       | 5,64        |
| Gang                                      | 6,28        |
| Vorraum                                   | 3,70        |
| WC                                        | 1,76        |
| Wohn-Essküche                             | 30,71       |
| Zimmer 1                                  | 10,27       |
| Zimmer 2                                  | 13,26       |
| <b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b> |             |
| Einlagerungsraum                          | 3,02        |
| Garten                                    | 91,49       |
| PKW-Abstellplatz                          | vorhanden   |
| PKW-Abstellplatz                          | vorhanden   |
| Terrasse                                  | 12,00       |

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

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
Warmwasseraufbereitung: Frischwassermodul zentral

## Objektbeschreibung

**Wir bieten unsere Wohnung unter Vereinbarung eines Fixpreises zur Anmietung an!**

3-Zimmer-Wohnung mit Traumgarten

Diese elegante, nach Westen ausgerichtete Wohnung besticht durch ein zentrales Vorzimmer, von dem aus zwei gleichwertige Räume zugänglich sind. Diese bieten einen wunderbaren Blick in den eigenen Garten – ideal, um beispielsweise Ihr Kind vom Schreibtisch aus die Schmetterlinge am Fliederbusch beobachten zu lassen.

Der großzügig geschnittene Wohn-Küchenbereich ist rechteckig gestaltet und verfügt im hinteren Teil, der für die Küche vorgesehen ist, über eine praktische Nische.

Der Wohn-Essbereich bietet ausreichend Platz für einen Familientisch und eine gemütliche Couch. Eine große Glasfront mit Terrassentür verbindet diesen Raum direkt mit dem privaten Garten und der Terrasse.

Die Wohnung verfügt außerdem über ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss. Zusätzlich gibt es ein separates WC mit Handwaschbecken sowie einen Abstellraum.

Zwei PKW-Abstellplätze (Nr. 3 und 4) sowie ein Einlagerungsraum gehören ebenfalls zur Wohnung.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.550m

Apotheke <1.325m

#### Kinder & Schulen

Schule <825m

Kindergarten <825m

Universität <6.275m

#### Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.975m

Einkaufszentrum <2.375m

#### Sonstige

Bank <1.550m

Post <1.550m  
Geldautomat <1.550m  
Polizei <1.025m

**Verkehr**

Bus <100m  
Autobahnanschluss <3.475m  
Bahnhof <825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap