

## **Moderne 4-Zimmer-Wohnung in Neunkirchen – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 7939/2300161814**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Neunkirchen
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	87,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 7,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,52
<b>Gesamtmiete</b>	1.143,62 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	993,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,31 €
<b>Heizkosten:</b>	60,00 €
<b>USt.:</b>	90,53 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

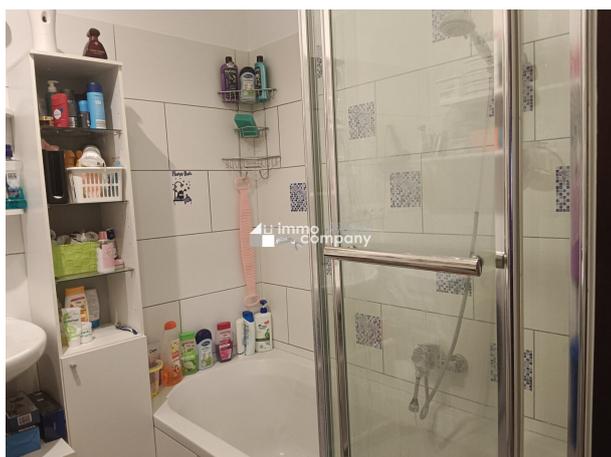
BK € 176,81 Rückl. € 87,78 Hausverw. € 28,50 Ust € 20,53

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese freundliche Eigentumswohnung mit einer großzügigen Fläche von 87,25 m<sup>2</sup> liefert Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und einer hervorragenden Lage.

Der zentrale Wohnbereich bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, ob als gemütlicher Rückzugsort oder als Ort des Zusammenkommens mit Familie und Freunden – hier finden Sie genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Auch durch die Erweiterung der ehemaligen Loggia als Büro.

Genießen Sie den Komfort der Einbauküche, die nicht nur funktional ist, sondern auch stilvoll in das Gesamtbild der Wohnung integriert wurde.

Weiters stehen Ihnen 3 unterschiedlich große Schlafzimmer, das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss und das WC, zur Verfügung. Gleich neben dem Eingang befindet sich noch ein sehr praktischer kleiner Abstellraum.

Die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kühlen Monaten und lässt Sie den Alltag in vollen Zügen genießen.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Stellplatz, der Ihnen das lästige Parkplatz suchen erspart. Zudem gelangen Sie dank des Personenaufzugs mühelos in Ihre 2. Etage, was vor allem für Familien oder ältere Menschen von Vorteil ist.

Ein Fahrradraum und ein eigenes Kellerabteil runden das Angebot ab.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar! In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte und ein Einkaufszentrum sind bequem zu erreichen. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend – mit einer Bushaltestelle in der Nähe gelangen Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap