

**PROVISIONSFREIE
3-ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT BALKON IN
BESTER ZENTRUMSLAGE ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618669
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,89 m ²
Nutzfläche:	75,26 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,69 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	291.180,00 €
Kaufpreis / m²:	3.868,99 €
Betriebskosten:	234,27 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

IMMO-GITH GmbH

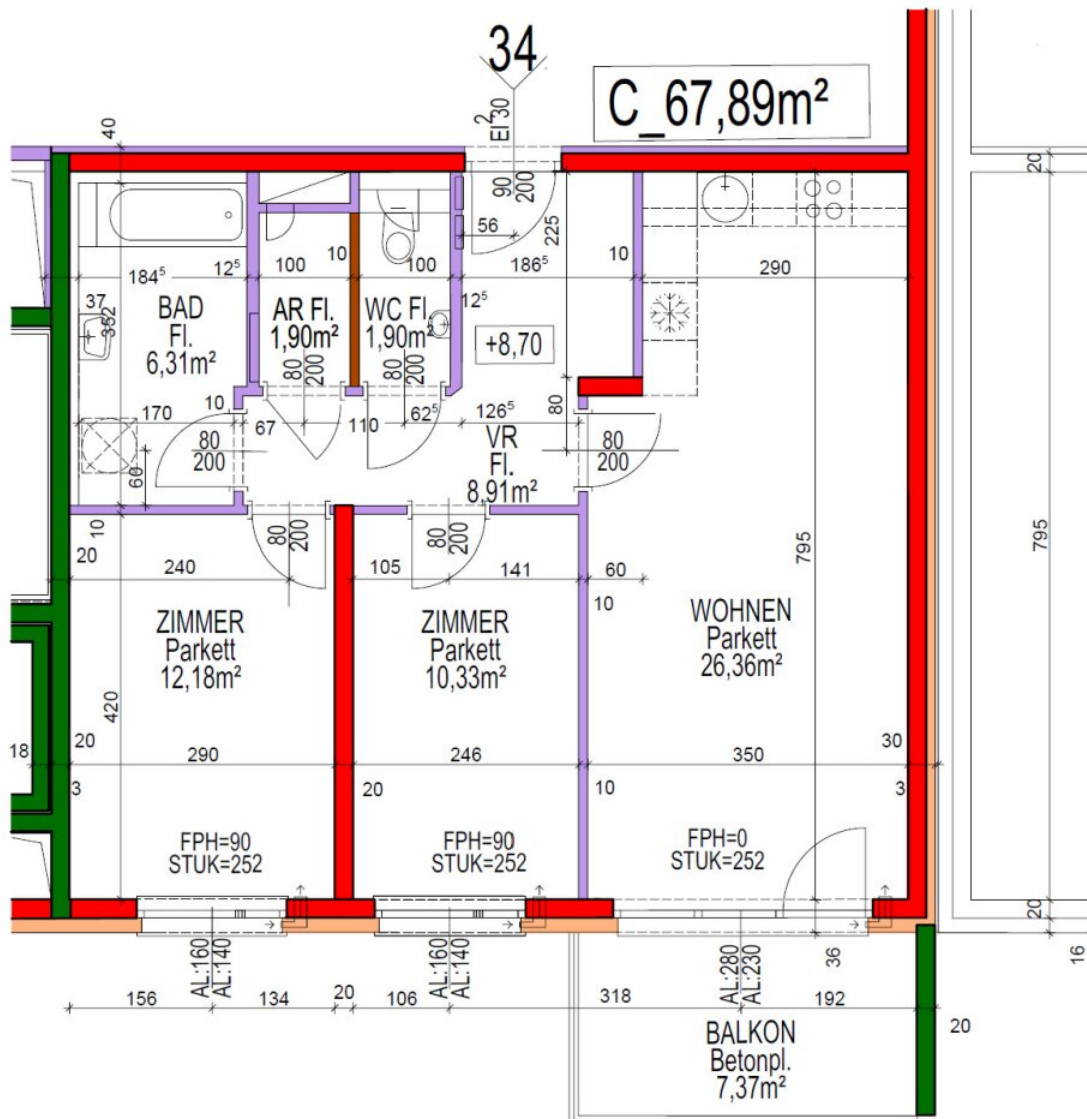












Objektbeschreibung

PROVISIONSFREIE 3-ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT BALKON IN BESTER ZENTRUMSLAGE ZU KAUFEN!

Urban wohnen, nachhaltig gebaut, perfekt geschnitten.

In einem hochwertigen Neubauprojekt der **Gewog Arthur Krupp (Wien-Süd-Gruppe)** gelangt diese attraktive **3-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss** zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine nachhaltige Bauweise.

Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss / Dachgeschoss** und ist bequem per Lift erreichbar. Auf rund **67,89 m² Wohnfläche** bietet sie ein modernes und funktionales Wohnkonzept, das sowohl Eigennutzer als auch Anleger anspricht.

Der zentrale Wohnbereich bildet die helle Wohnküche mit direktem Zugang zum **ostseitig ausgerichteten Balkon** mit ca. **7,37 m²**, der sich ideal für ein Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden im Freien eignet. Zwei separat begehbare Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen praktischen Abstellraum sowie einen gut dimensionierten Vorraum. Ein **Kellerabteil mit ca. 2,69 m²** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung & Highlights

- Edler Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung mittels biogener Fernwärme
- 3-fach verglaste Fenster
- Außenjalousien als Sicht- und Sonnenschutz
- Photovoltaikanlage
- Fiber to the Home – Glasfaseranschluss bis in die Wohnung
- Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Mobilität

- Begrünter Innenhof und nachhaltiges Wohnkonzept

Lage

Die Wohnhausanlage befindet sich in der **Fabriksgasse 13 im Zentrum von Neunkirchen** und bietet eine seltene Kombination aus urbaner Lage und hoher Wohnqualität. Der Hauptplatz, Nahversorger, Cafés, Schulen, Kindergärten sowie Behörden sind in wenigen Gehminuten erreichbar und machen den Alltag besonders komfortabel.

Gleichzeitig überzeugt das Umfeld durch einen hohen Grünanteil und ein durchdachtes Freiraumkonzept, das Ruhe und Lebensqualität mitten in der Stadt ermöglicht. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet, wodurch die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler äußerst attraktiv ist.

Kosten

Kaufpreis Wohnung: **€ 291.180,-**

KFZ-Stellplatz in der Garage (verpflichtend): **€ 16.880,-**

Gesamtkaufpreis inkl. Stellplatz: **€ 308.060,-**

Vorläufige monatliche Bewirtschaftungskosten:

Wohnung: **€ 195,27** (ohne Warmwasser/Heizungsakonto)

Garage: **€ 40,00**

Gesamt: **€ 235,27** (ohne Warmwasser/Heizungsakonto)

Hinweis:

In diesem Wohnprojekt stehen **zwei weitere frei finanzierte Dachgeschosswohnungen** zum Verkauf. Gerne informieren wir Sie persönlich über die Unterschiede der einzelnen Tops und unterstützen Sie bei der Auswahl der für Sie passenden Wohnung.

Darüber hinaus befinden sich in der Wohnhausanlage auch **geförderte (Erstbezugs)-Wohnungen mit Kaufoption**. Auch hierzu stehen wir Ihnen für eine unverbindliche Beratung und eine ausführliche Erklärung der jeweiligen Modelle sehr gerne zur Verfügung.

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:0676%2F9381429) oder office@immo-gith.at

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