

## WOHNEN MIT CHIC - Wohnhausanlage Neunkirchen



Hausansicht - Garten

**Objektnummer: 19808**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Haus - Reihenhaus                       |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 2620 Neunkirchen                        |
| Baujahr:                      | 2022                                    |
| Zustand:                      | Neuwertig                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 101,80 m <sup>2</sup>                   |
| Nutzfläche:                   | 160,80 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 26,20 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 18,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,68                          |
| Gesamtmiete                   | 1.458,81 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 1.055,00 €                              |
| Kaltmiete                     | 1.326,19 €                              |
| Betriebskosten:               | 271,19 €                                |
| USt.:                         | 132,62 €                                |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

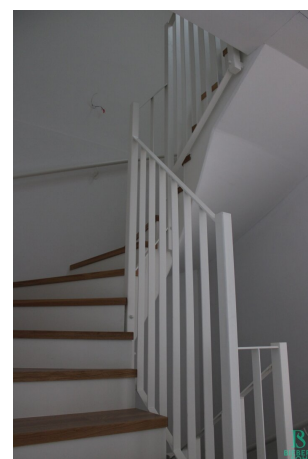




















# B

## BIEBER & SOHN

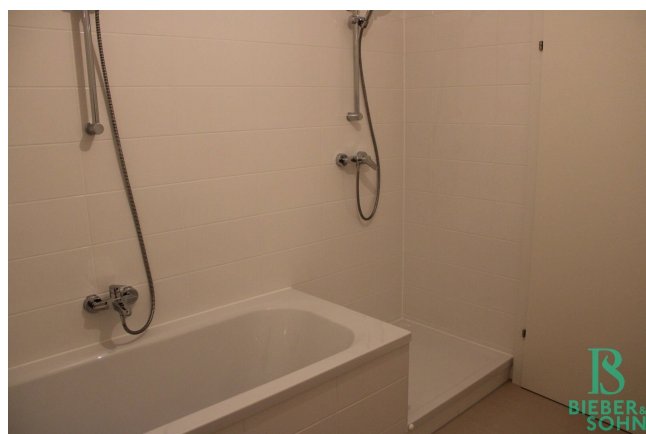
IN SACHEN  
IMMOBILIEN

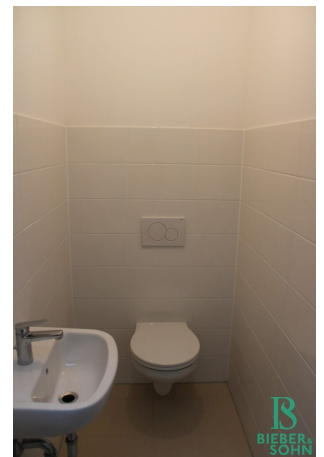
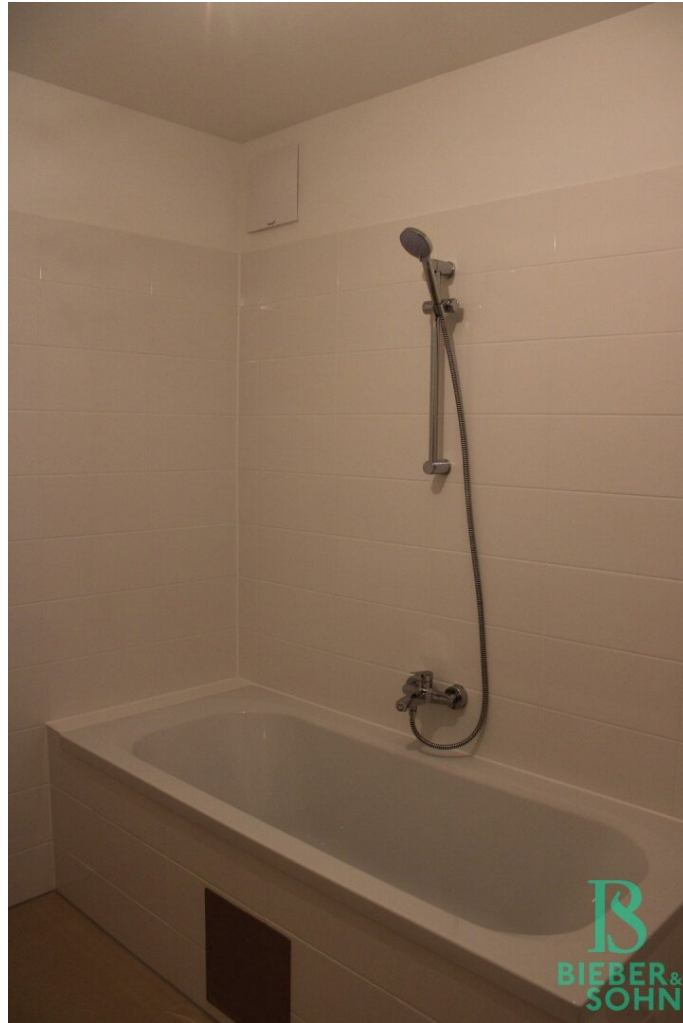


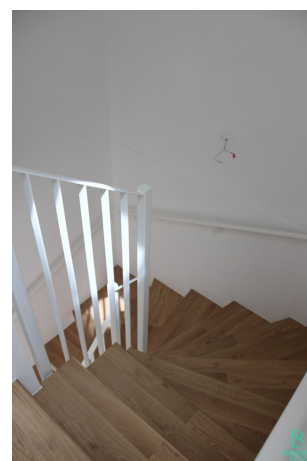














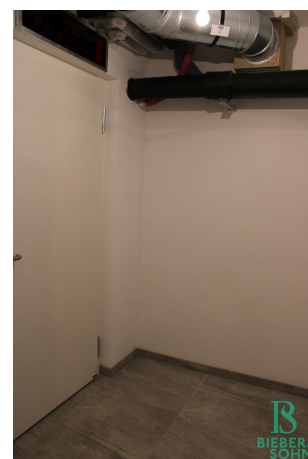
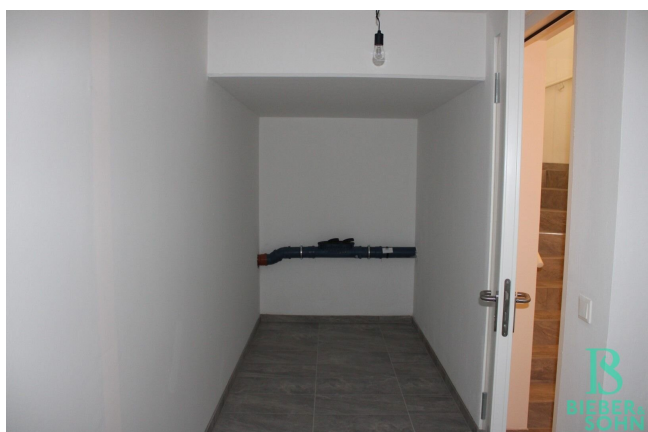




# B

## BIEBER & SOHN

IN SACHEN  
IMMOBILIEN







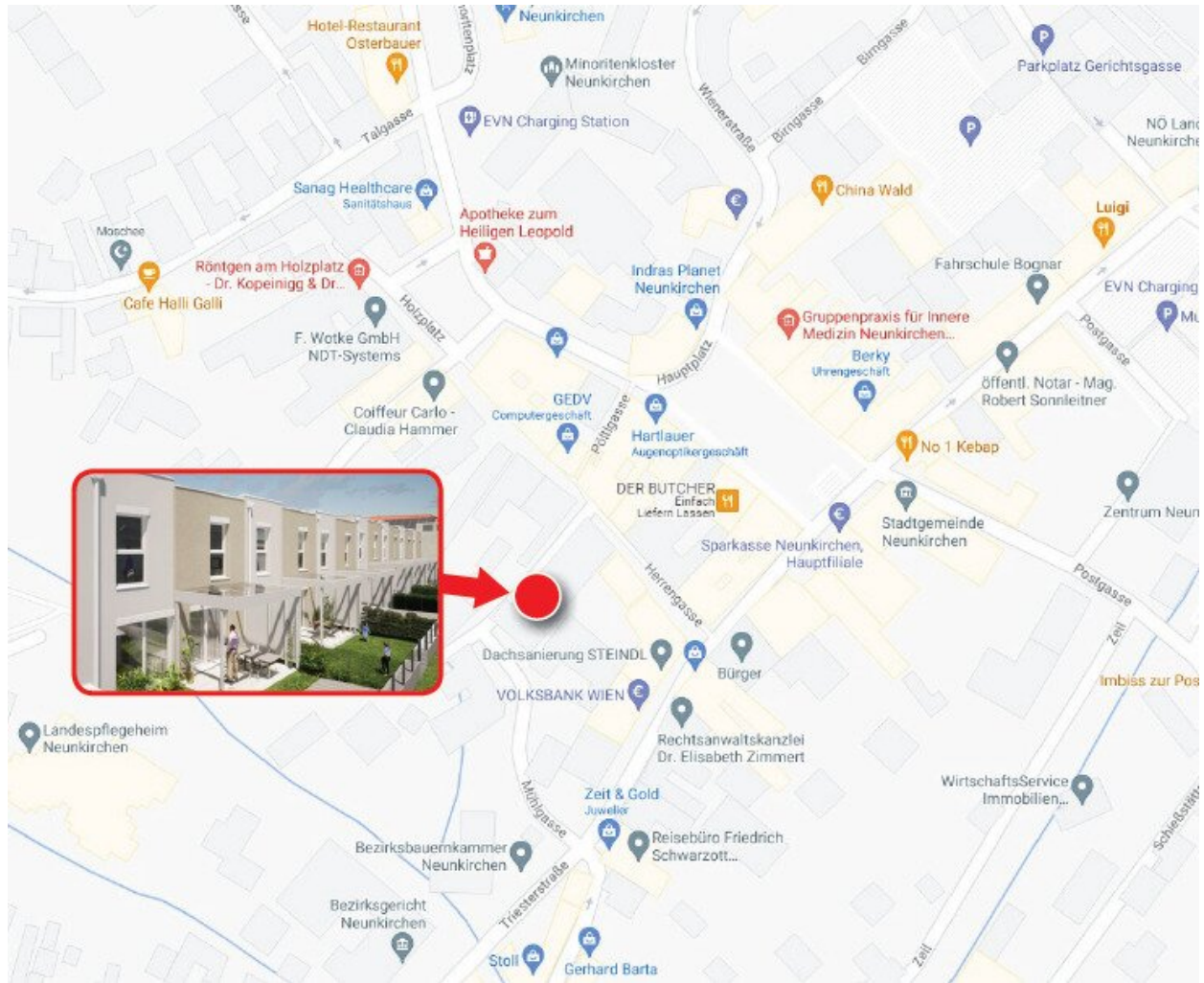
**B**  
BIEBER &  
SOHN



**B**  
BIEBER &  
SOHN

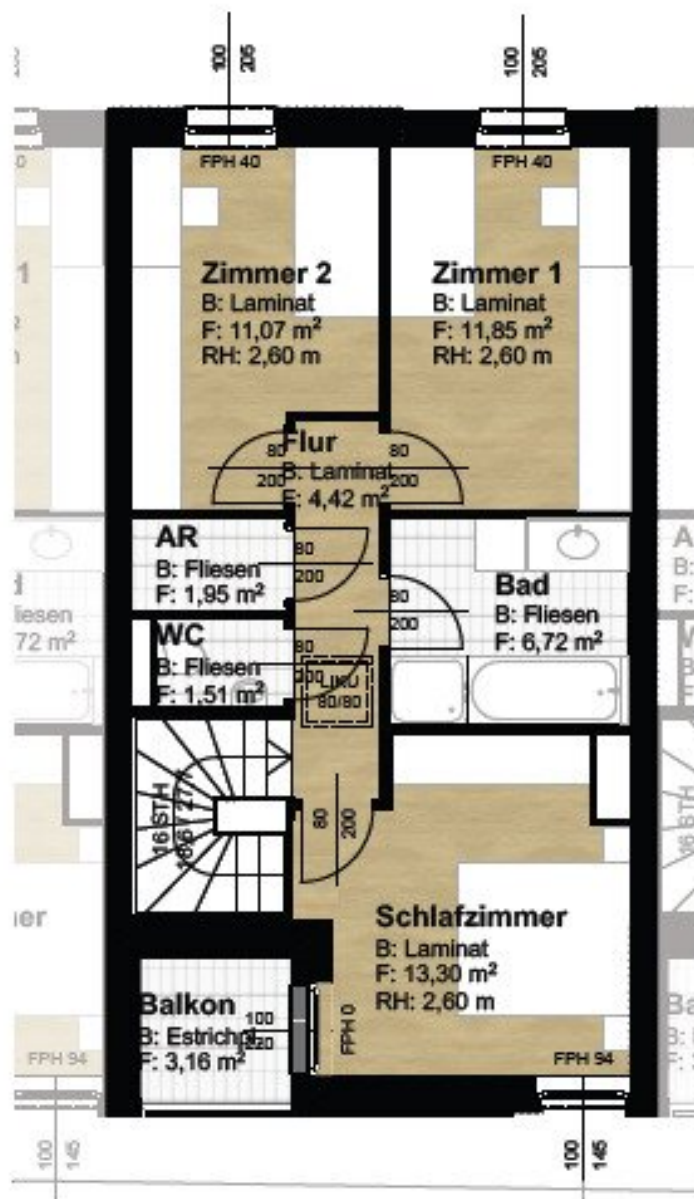


**B**  
BIEBER &  
SOHN



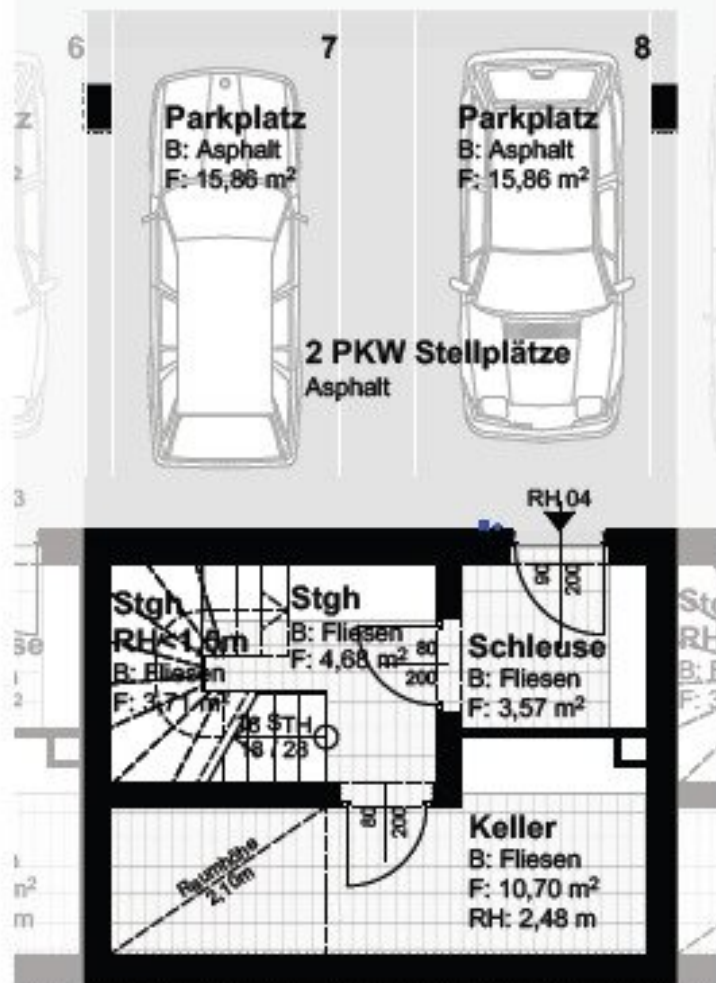






izen

itze





## Objektbeschreibung

Geförderte Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise.

Jedem Reihenhaus sind ein Eigengarten und 2 PKW-Stellplätze in der unter den Reihenhäusern liegenden Tiefgarage zugeordnet.

Es sind 7 Reihenhäuser mit einer Wohnnutzfläche von jeweils ca. 102 m<sup>2</sup> zuzüglich Keller errichtet.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Abstellraum mit rund 10,7 m<sup>2</sup> und die Schleuse zur Tiefgarage.

Im Erdgeschoss sind die Wohnküche sowie ein Abstellraum, das WC und eine Garderobe situiert.

Im Obergeschoss sind drei Schlafzimmer sowie das Bad, ein zweites (separates) WC und ein Abstellraum angeordnet.

Die Nassräume, Abstellräume und der Eingangsbereich sind mit hochwertigen Fliesen und die Wohnräume mit eleganten Dekor Eiche Laminat ausgestattet.

Alle Sanitärelemente sind Fabrikate der Firma Vigour. Badewanne, Duschwanne, Waschtische und WC sowie Anschlüsse für Waschmaschine sind vorhanden.

Die Versorgung mit Wärme erfolgt über Fernwärme. In jeder Wohneinheit befindet sich eine Wohnungsstation, in der das Warmwasser erhitzt wird.

Die Wärmeabgabe in den Reihenhäusern erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Die gesamte Wohnhausanlage wird mit einer Gemeinschafts-Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Einspeisung erfolgt in den allgemeinen Zähler.

Die TV-Versorgung erfolgt über eine digitale SAT-Anlage (Astra-Satellit). Jede Wohneinheit verfügt über einen vorbereiteten SAT-Anschluss im Wohnzimmer. Weitere SAT-Anschlüsse in anderen Räumen sind auf Sonderwunsch möglich.

Die Wohnhausanlage liegt im Zentrum von Neunkirchen, nur wenige Meter vom Hauptplatz entfernt, in absoluter Ruhelage

Neunkirchen ist ein essenzieller Verkehrsknotenpunkt, der Straßenverkehr ist durch die S6 Semmering-Schnellstraße, die A2 Südautobahn sowie die Wiener Straße B17 optimal erschlossen. Der Bahnhof Neunkirchen ist durch die Südbahn einfach zu erreichen und die

Fahrzeiten zum Wiener Hauptbahnhof betragen, je nach Verbindungsart (Railjet, REX), lediglich 48 Minuten.

Die solide gewachsene Infrastruktur der Stadtgemeinde bietet nicht nur zahlreiche Nahversorger, Ärzte, Schulen und ein Landeskrankenhaus in der Nähe an, sondern ermöglicht Ihnen auch einen Besuch im ortsansässigen Erholungszentrum mit integriertem Frei- und Hallenbad. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten konzentrieren sich in der Innenstadt, im Panoramapark sowie auch im Handelsgebiet „Am Spitz“.

Miete (netto): 1.055,00 EUR

Betriebskosten (netto): 271,19 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 132,62 EUR

Gesamtmiete: 1.458,81 EUR

Baukostenanzahlung: 37.205,64 EUR

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