

## **Geförderte Reihenhäuser/Doppelhäuser in Miete mit Kaufoption**



**Objektnummer: 14641002**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

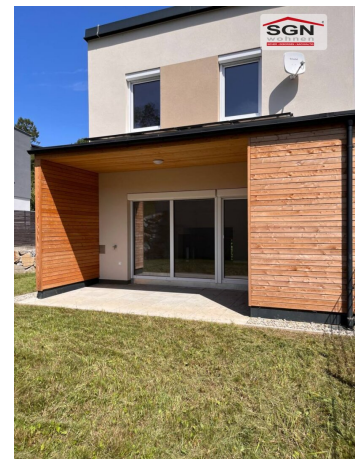
|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Theinstettner Straße 5                  |
| Art:                          | Haus - Reihenmittelhaus                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 3370 Ybbs an der Donau                  |
| Baujahr:                      | 2022                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 110,13 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 2                                       |
| Garten:                       | 69,00 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 29,22 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 42,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,64                                    |
| Gesamtmiete                   | 1.011,62 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 711,16 €                                |
| Kaltmiete                     | 919,65 €                                |
| Betriebskosten:               | 208,49 €                                |
| USt.:                         | 91,97 €                                 |
| Provisionsangabe:             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

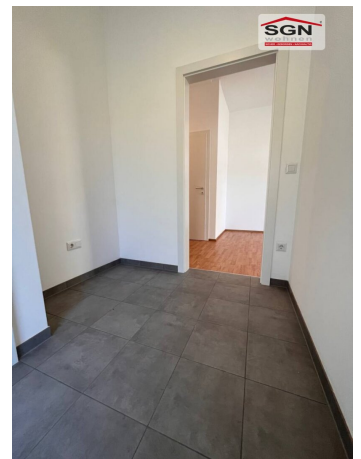
## Ihr Ansprechpartner



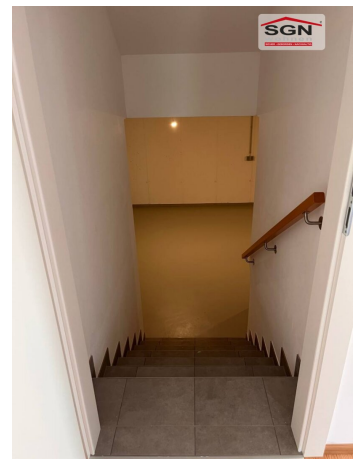














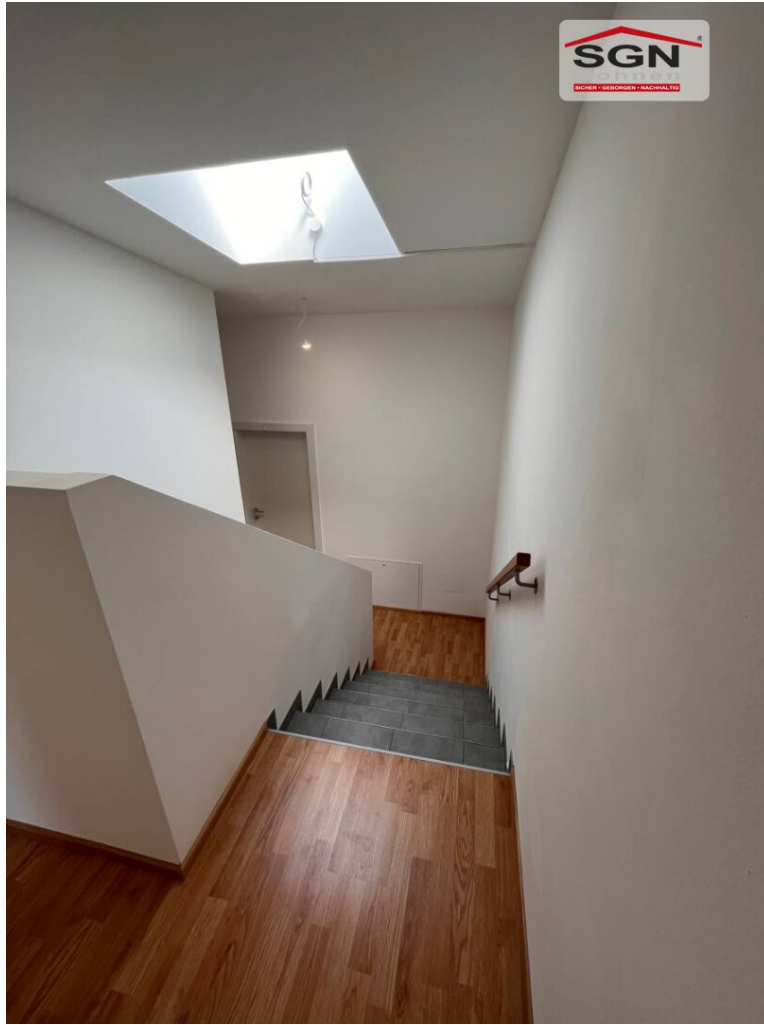










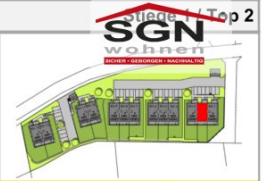




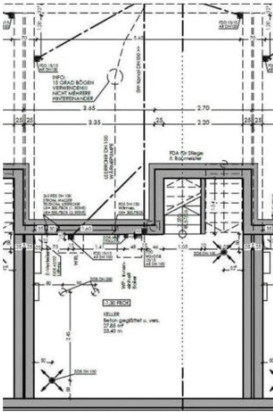




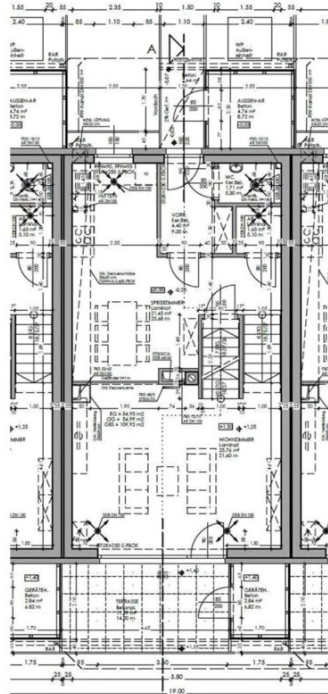




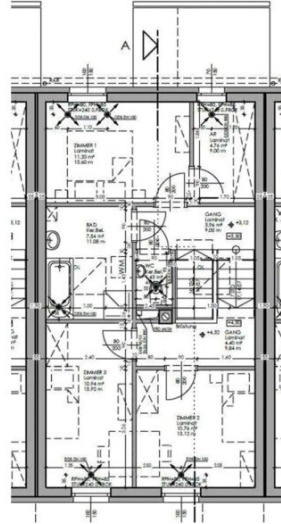
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



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

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
 Warmwasseraufbereitung: Zentrale Warmwasseraufbereitung

|                                   |       |      |       |
|-----------------------------------|-------|------|-------|
| HWB Ref, RK                       | 37,00 | RK   | 25,40 |
| Ref, SK                           | 42,60 | SK   | 30,20 |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE |       | 0,59 |       |

**Wohnnutzfläche: 109,92 [m<sup>2</sup>]**

| Räume bzw. Flächen                        |                          |
|---|--------------------------|
| Bezeichnung                               | Fläche [m <sup>2</sup> ] |
| <b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>       |                          |
| Abstellraum Innen                         | 1,63                     |
| Abstellraum Innen                         | 4,76                     |
| Bad                                       | 7,54                     |
| Gang                                      | 4,40                     |
| Gang                                      | 3,96                     |
| Küche-Essbereich                          | 21,43                    |
| Vorraum                                   | 4,40                     |
| WC  | 1,43                     |
| WC  | 1,71                     |
| Wohnzimmer                                | 25,76                    |
| Zimmer 1                                  | 11,20                    |
| Zimmer 2                                  | 10,76                    |
| Zimmer 3                                  | 10,94                    |
| <b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b> |                          |
| Abstellraum Außen                         | 4,74                     |
| Einstellraum                              | 2,84                     |
| Garten                                    | 64,00                    |
| Keller                                    | 27,85                    |
| PKW-Abstellplatz                          | vorhanden                |
| PKW-Abstellplatz                          | vorhanden                |
| Terrasse                                  | 11,39                    |

## Objektbeschreibung

Der Finanzierungsbetrag umfasst die Grund- und Baukosten und sind vor Anmietung zu bezahlen.

Kurz im Überblick:

- Mietvertrag ohne Befristung
- Kaufoption ab 5 Jahre nach Mietbeginn möglich
- 13 Reihenhäuser mit Eigengarten/Terrasse (zwischen 66 m<sup>2</sup> -177 m<sup>2</sup>) und Keller (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- 2 PKW-Stellplatz zugeordnet
- Wohnfläche auf 2 Etagen mit Zwischenebenen rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Schlafzimmer- 1 Wohnzimmer- 2 innenliegende Abstellräume (davon 1 Schrankraum)- 1 außenliegender Abstellraum- 2 WC jeweils im EG und 1.OG- Badezimmer mit Badewanne und extra Dusche
- Niedrigenergiehaus
- Ziegelmauerwerk & Stahlbeton
- Vollwärmeschutzsystem
- Hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung

- **Sonnenschutz Rollläden Ausrichtung Süd-West**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe mit 220 Liter Warmwasserspeicher**
- **PV-Anlage**
- **Fußbodenheizung**
- **Digitale SAT-Anlage (Astra-Satellit)**
- **Kontrollierte Wohnraumbelüftung**

**\*\*\*Die Häuser werden unter Einhaltung der Förderungsrichtlinien vergeben\*\*\***

**Für Detailauskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.**

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 <600m

Apotheke <1.425m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.425m

Kindergarten <1.150m  
Universität <6.375m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.275m  
Bäckerei <1.475m  
Einkaufszentrum <1.425m

### **Sonstige**

Bank <1.400m  
Post <950m  
Geldautomat <1.625m  
Polizei <1.400m

### **Verkehr**

Bus <325m  
Autobahnanschluss <3.075m  
Bahnhof <2.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap