

## TOP-Lage Fußgängerzone



**Objektnummer: 1450001**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlgasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	34,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 17,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.001,02 €
Kaltmiete (netto)	627,70 €
Kaltmiete	910,02 €
Betriebskosten:	282,32 €
USt.:	91,00 €

## Ihr Ansprechpartner

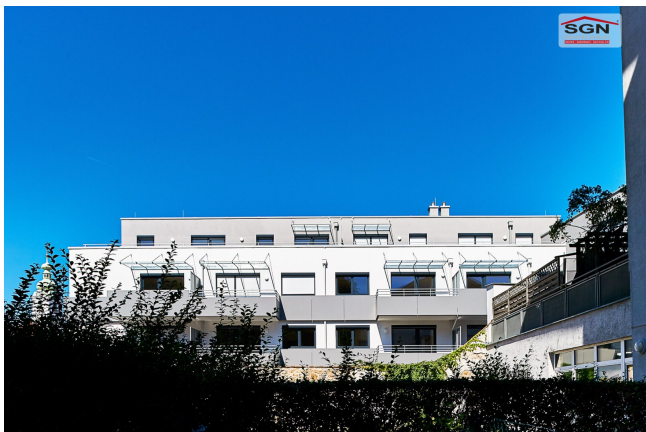


**Daniela Lehner**

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

T +43 2635 64756 65

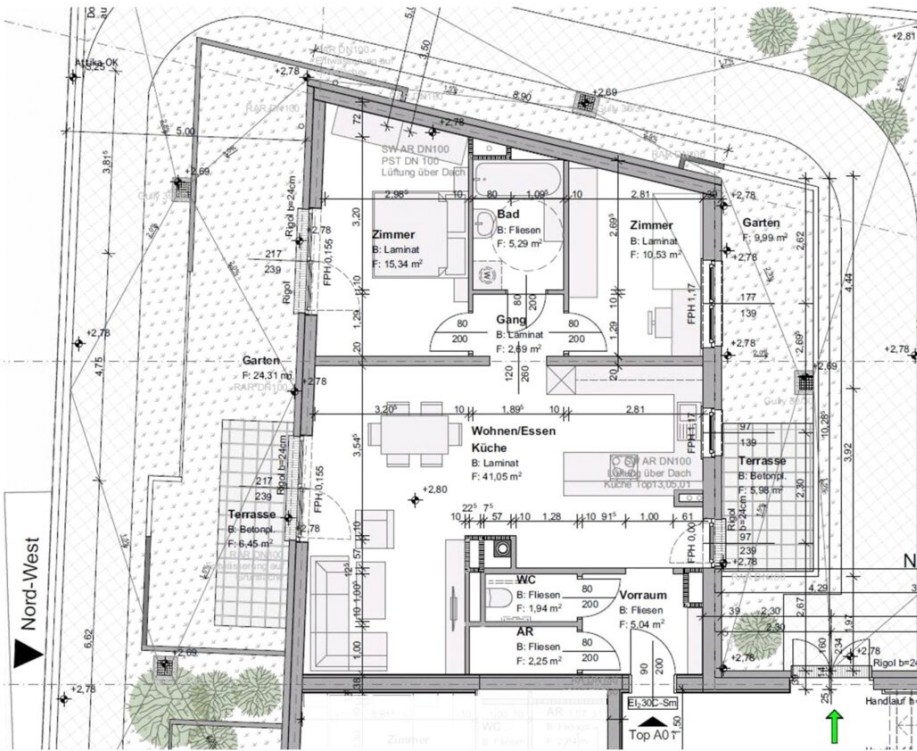












Geringfügige Flächenänderungen vorbehalten.  
 Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Ausstattung sondern dienen nur der Veranschaulichung.

Heizung: Fernwärme  
 Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation

HWB Ref, RK	26,80	RK	17,00
Ref, SK	27,90	SK	17,50
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		0,73	

**Wohnnutzfläche: 84,13 [m<sup>2</sup>]**

Räume bzw. Flächen	
Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Abstellraum innen	2,25
Bad	5,29
Gang	2,69
Vorraum	5,04
WC	1,94
Wohn-Essküche	41,05
Zimmer 1	10,53
Zimmer 2	15,34
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Garten	9,99
Garten	24,31
Kellerabteil	3,43
Terrasse	5,98
Terrasse	6,45
Tiefgarage	vorhanden
Tiefgarage	vorhanden

## Objektbeschreibung

### Wohnen im Zentrum der Stadt

Diese geräumige und sehr gut geplante 3-Zimmerwohnung bietet einen sehr hohen Wohnkomfort.

Eine Besonderheit der Wohnung sind die beiden **Eigengärten**, welche direkt vom Hauptwohnbereich aus erreichbar sind. Darüber hinaus sind der Wohnung 2 PKW-Garagenplätze zugeordnet.

Ebenfalls sehr gut geplant ist das Badezimmer, welches zwischen Schlaf- und Kinderzimmer positioniert wurde. Der Hauptwohnbereich ist sehr großzügig ausgelegt und bietet viel Platz für wohnen, essen und kochen.

Direkt im Eingangsbereich bzw. Vorzimmerbereich finden Sie einen kleinen aber sehr praktischen Abstellraum, 1 separates WC und Platz für eine Garderobe. Selbstverständlich verfügt die Wohnung auch über ein Kellerabteil.

#### Kurz im Überblick:

- Lift
- Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme
- Pufferspeicher
- Entkalkungsanlage
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- SAT-Anlage
- Außenrollläden

- Gegensprechanlage
- Fahrradraum
- Kinderwageneinstellraum
- Miete mit Kaufoption
- Wohnzuschuss möglich

Aufgrund der dzt. vorherrschenden Wirtschaftslage bieten wir einen reduzierten Finanzierungsbetrag auf die Dauer von 5 Jahren an.

- Reduzierter Finanzierungsbeitrag € 19.212,29
- Regulärer Finanzierungsbeitrag € 38.625,39

**Eine wirklich tolle City-Wohnung mit Eigengärten und Garagenplätze wartet auf Sie.**



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <175m

Apotheke <175m

Krankenhaus <875m

### **Kinder & Schulen**

Schule <450m

Kindergarten <1.850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <375m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <425m

### **Sonstige**

Bank <125m

Geldautomat <125m

Polizei <150m

Post <250m

### **Verkehr**

Bus <175m

Autobahnanschluss <1.950m  
Bahnhof <1.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap