

**Barrierefreie 2-Zimmer Wohnung im Zentrum von  
Fischamend für Mieter über 60 Jahre oder mit besonderen  
Bedürfnissen**



**Objektnummer: 136901**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gregerstraße 9
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2401 Fischamend
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,20 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	70,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,11 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 18,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Gesamtmiete	865,48 €
Kaltmiete (netto)	503,07 €
Kaltmiete	791,16 €
Betriebskosten:	240,09 €
USt.:	74,32 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Anzahlung Baukosten € 4.792,75 vor dem Einzug.

### Provisionsangabe:

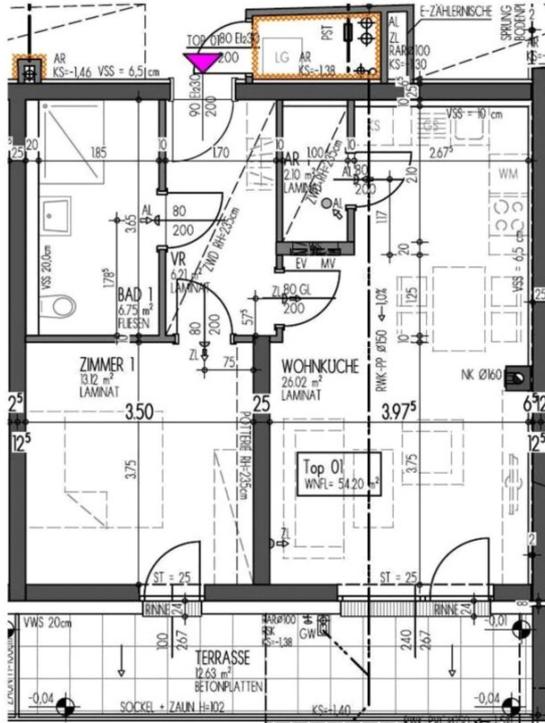
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









HWB Ref. RK	----- RK	17,00
Ref. SK	----- SK	15,80
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		0,63

**Wohnnutzfläche: 54,2 [m²]**

Räume bzw. Flächen	
Bezeichnung	Fläche [m²]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Abstellraum Innen	2,10
Bad/WC	6,75
Vorraum	6,21
Wohn-Essküche	26,02
Zimmer 1	13,12
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Kellerabteil	4,11
Terrasse	12,63

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

Heizung: Fernwärme  
 Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation

# Objektbeschreibung

## **Barrierefreie 2-Zimmer Wohnung im Zentrum von Fischamend für Mieter über 60 Jahre oder mit besonderen Bedürfnissen**

Diese gemütliche und barrierefreie 2-Zimmer Wohnung im Herzen von Fischamend bietet älteren Mietern oder Personen mit besonderen Bedürfnissen ein komfortables und gut zugängliches Zuhause. Die Wohnung wurde speziell auf die Anforderungen von Menschen über 60 Jahren oder mit körperlichen Einschränkungen zugeschnitten. Hier sind die herausragenden Merkmale dieser attraktiven Wohnung:

### **1. Zentrale Lage in Fischamend:**

- Die Wohnung befindet sich im Zentrum von Fischamend, mit direkter Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken und anderen wichtigen Einrichtungen, die den Alltag erleichtern.

### **2. Barrierefreier Zugang:**

- Die gesamte Wohnung ist barrierefrei gestaltet, um maximale Zugänglichkeit und Bewegungsfreiheit zu gewährleisten. Dies macht sie ideal für ältere Mieter oder Personen mit besonderen Bedürfnissen.

### **3. Heller Wohn-Essraum mit Kochnische:**

- Der geräumige Wohn-Essraum bietet viel Platz zum Entspannen und für gemeinsame Mahlzeiten. Die praktische Kochnische ist optimal in den Raum integriert und ermöglicht eine bequeme Nutzung.

### **4. Separates Zimmer:**

- Das separate Zimmer kann flexibel als Schlafzimmer oder als Rückzugsort genutzt werden, je nach individuellen Bedürfnissen.

### **5. Praktischer Abstellraum:**

- Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände, um die Wohnung aufgeräumt und übersichtlich zu halten.

#### **6. Modernes Bad/WC mit Dusche:**

- Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet, die einen einfachen und sicheren Zugang ermöglicht. Das kombinierte Bad/WC ist funktional und barrierefrei gestaltet.

#### **7. Sonnige Terrasse:**

- Eine großzügige Terrasse bietet einen angenehmen Außenbereich, ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft.

#### **8. Eigenes Kellerabteil:**

- Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, um die Wohnung ordentlich zu halten.

#### **9. Optionale Garagenplatz- oder KFZ-Abstellplatzanmietung:**

- Ein Garagenplatz oder ein KFZ-Abstellplatz kann optional angemietet werden, um Ihnen die Sicherheit und den Komfort eines festen Stellplatzes für Ihr Fahrzeug zu bieten.

Diese barrierefreie 2-Zimmer Wohnung im Zentrum von Fischamend bietet älteren Mietern und Personen mit besonderen Bedürfnissen ein komfortables und gut zugängliches Zuhause mit allen notwendigen Annehmlichkeiten. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung näher zu bringen!

***Angebot für Neumieter - monatliche Miete ist für 2 Jahren um 20% gesenkt.***

**Wohnzuschuss möglich!**

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <450m

Arzt <200m

Krankenhaus <3.875m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <275m

Schule <175m

Universität <9.850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <175m

### **Sonstige**

Post <100m

Polizei <100m

Bank <100m

Geldautomat <100m

### **Verkehr**

Bus <175m

Autobahnanschluss <1.325m

Bahnhof <275m

Flughafen <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap