

## **Geförderte 3 Zimmer-Gartenwohnung mit Miete-Kaufoption im Erstbezug**



**Objektnummer: 12470002**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchenstraße 12A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3680 Gottsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	91,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,70
Gesamtmiete	840,05 €
Kaltmiete (netto)	551,94 €
Kaltmiete	739,73 €
Betriebskosten:	187,79 €
Heizkosten:	21,96 €
USt.:	78,36 €

## Ihr Ansprechpartner

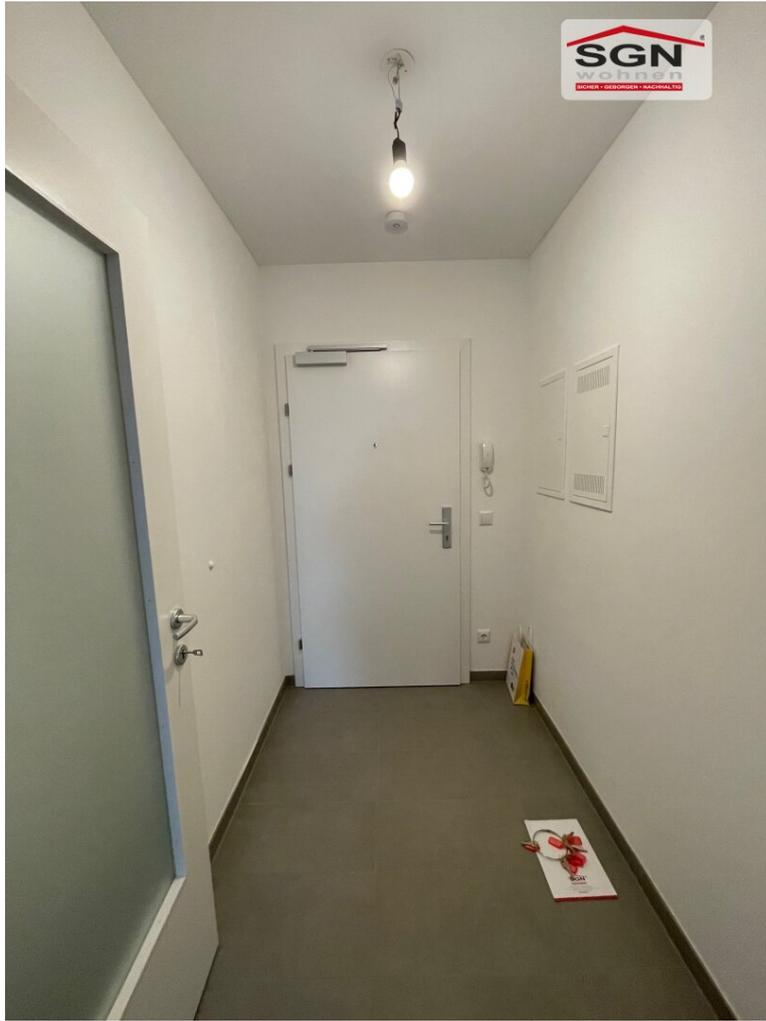


**Fabian Männl, MA**

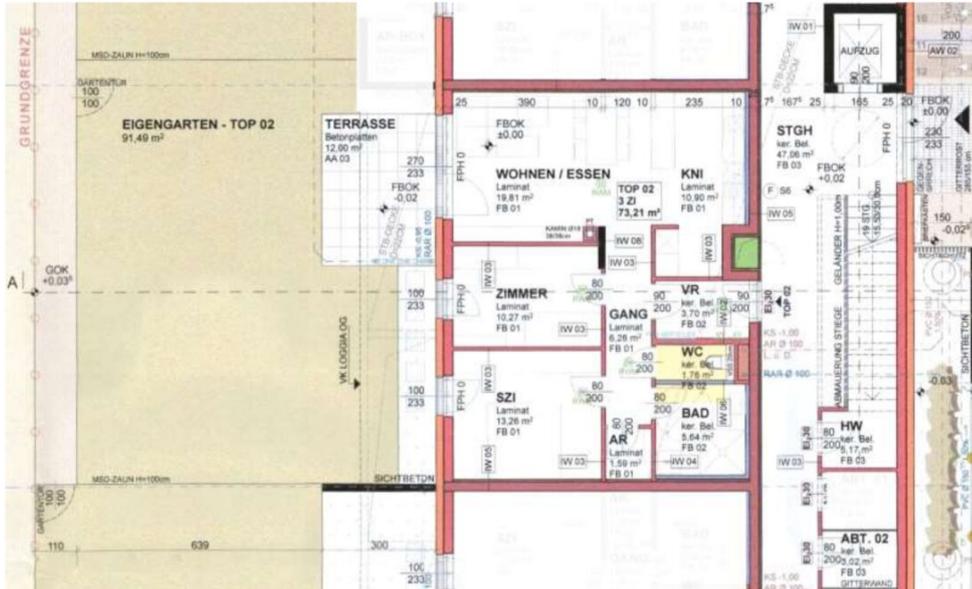
SGN Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.  
Bahnstraße 25  
2620 Neunkirchen











HWB Ref, RK	28,00	RK	28,00
Ref, SK	32,50	SK	32,50
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		0,69	

**Wohnnutzfläche: 73,21 [m²]**

Räume bzw. Flächen	
Bezeichnung	Fläche [m²]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Abstellraum innen	1,59
Bad	5,64
Gang	6,28
Vorraum	3,70
WC	1,76
Wohn-Essküche	30,71
Zimmer 1	10,27
Zimmer 2	13,26
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Einlagerungsraum	3,02
Garten	91,49
PKW-Abstellplatz	vorhanden
PKW-Abstellplatz	vorhanden
Terrasse	12,00

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

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
 Warmwasseraufbereitung: Frischwassermodul zentral

## Objektbeschreibung

**Wir bieten unsere Wohnung unter Vereinbarung eines Fixpreises zur Anmietung an!**

3-Zimmer-Wohnung mit Traumgarten

Diese elegante, nach Westen ausgerichtete Wohnung besticht durch ein zentrales Vorzimmer, von dem aus zwei gleichwertige Räume zugänglich sind. Diese bieten einen wunderbaren Blick in den eigenen Garten – ideal, um beispielsweise Ihr Kind vom Schreibtisch aus die Schmetterlinge am Fliederbusch beobachten zu lassen.

Der großzügig geschnittene Wohn-Küchenbereich ist rechteckig gestaltet und verfügt im hinteren Teil, der für die Küche vorgesehen ist, über eine praktische Nische.

Der Wohn-Essbereich bietet ausreichend Platz für einen Familientisch und eine gemütliche Couch. Eine große Glasfront mit Terrassentür verbindet diesen Raum direkt mit dem privaten Garten und der Terrasse.

Die Wohnung verfügt außerdem über ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss. Zusätzlich gibt es ein separates WC mit Handwaschbecken sowie einen Abstellraum.

Zwei PKW-Abstellplätze (Nr. 3 und 4) sowie ein Einlagerungsraum gehören ebenfalls zur Wohnung.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.550m

Apotheke <1.325m

#### Kinder & Schulen

Schule <825m

Kindergarten <825m

Universität <6.275m

#### Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.975m

Einkaufszentrum <2.375m

#### Sonstige

Bank <1.550m

Post <1.800m  
Geldautomat <1.550m  
Polizei <1.025m

**Verkehr**

Bus <100m  
Autobahnanschluss <3.475m  
Bahnhof <825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap