

# Traumhaftes Zuhause im Erstbezug in Neunkirchen, Niederösterreich!



**Objektnummer: 2005**

**Eine Immobilie von Schwarzataler Immobilien  
Treuhandgesellschaft m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Talgasse 30
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	27,68 m <sup>2</sup>
Keller:	2,81 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,74
Gesamtmiete	1.223,71 €
Kaltmiete (netto)	1.112,46 €
Kaltmiete	1.112,46 €
USt.:	111,25 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Sommer**

Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H

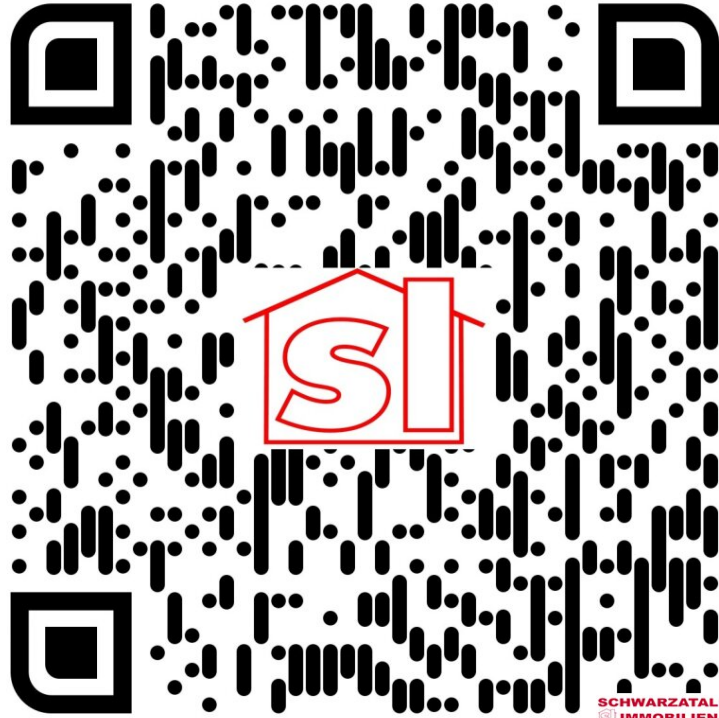
Wiener Straße 9  
2620 Neunkirchen

T +43 2635 627 82  
F +43 2635 627 82

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

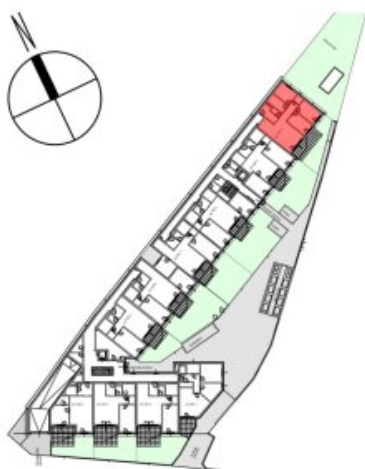
## Scannen Sie den QR-Code und finden Sie die für Sie passende Wohnung

termin zur



# 2620 NEUNKIRCHEN TALGASSE 30

STG. 2      EG      4  
STIEGE:      STOCK:      TOP:  
STAND      03.10.2024



## WOHNUNG:

WOHNFLÄCHE: ca. 90,49 m<sup>2</sup>  
LOGGIA: ca. -- m<sup>2</sup>  
WOHNNUTZFLÄCHE: ca. 90,49 m<sup>2</sup>  
  
GARTEN: ca. 27,68 m<sup>2</sup>  
TERRASSE: ca. 16,99 m<sup>2</sup>  
EINLAGERUNGSRAUM: ca. 2,81 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:100

Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Maßabweichungen sind möglich. Für Möblierung ist Naturmaß zu nehmen. Die dargestellte Möblierung ist ein Gestaltungsvorschlag und nicht Teil der Ausstattung.

## BAUWERBER:

**AUFBAU** Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

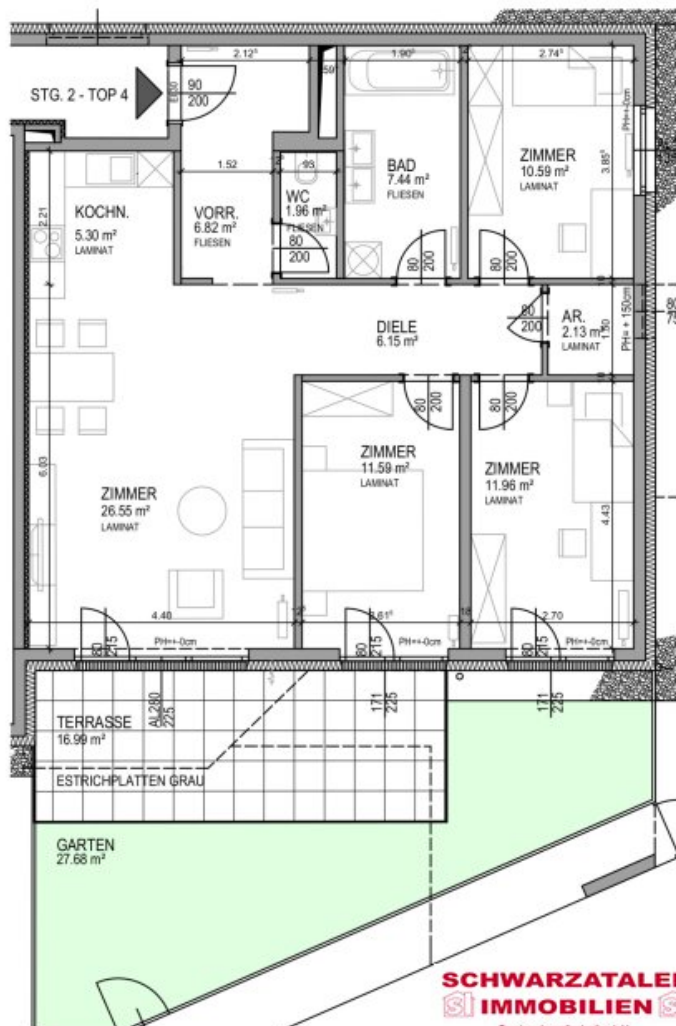
Tuchlauben 8 / 6.Stock  
A - 1010 Wien  
TELEFON: +43 (0)1 533 72 38  
HOMEPAGE: www.aufbau.at  
MAIL: office@aufbau.at



## PLANVERFASSER:

### ARCHITEKT DI KURT KARHAN

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker  
Felzbachgasse 3 / 4      2620 Neunkirchen  
Tel. 02835 689 13      architekt@karhan.at      www.karhan.at



**SCHWARZATALER**  
IMMOBILIEN  
Treuhandgesellschaft m.b.H.

# Objektbeschreibung

Ist diese Wohnung nicht die Richtige für Sie? Unter folgendem Link gelangen Sie direkt zum Projekt und allen verfügbaren Wohnungen:

<https://www.schwarzataler-immobilien.at/talgasse-30>

## Objektbeschreibung

Wohnbauprojekt der "Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft "Aufbau" reg. Gen. m.b.H."

In Neunkirchen wird eine Wohnhausanlage mit 30 Wohnungen errichtet.

Die voraussichtliche Fertigstellung erfolgt im März 2025.

Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche wie Eigengarten, Loggia/Balkon oder Terrasse.

Die Wohnungsgrößen variieren bei Zwei- bis Dreizimmerwohnungen von rund 62,00 m<sup>2</sup> bis 100,00 m<sup>2</sup>.

Jeder Wohnung ist ein Tiefgaragenplatz fix zugeordnet.

7 weitere Stellplätze inklusive zwei extrabreite Stellplätze sind noch vorhanden und können dazu gemietet werden. Die Kosten dafür betragen zwischen € 70,00 und € 100,00 je nach Größe des zugeordneten Stellplatzes.

## Die wichtigsten Details im Überblick:

- natürliche Wohnraumlüftung
- Fernwärme über Heizradiatoren
- Sonnenschutz mittels Raffstores, mechanische Kurbel
- Kunststoff Fenster und Fenstertüren mit Alu-Deckschale und 3-Scheiben Isolierverglasung

- Laminatböden
- digitale Gemeinschafts-SAT-Anlage
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer jeder Wohnung
- Barrierefreiheit in der gesamten Wohnhausanlage
- jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum fix zugeordnet. Diese befinden sich im gleichen Geschoß wie die Wohnung.
- jeder Wohnung ist ein Tiefgaragenplatz fix zugeordnet
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- zentraler Müllraum
- Personenaufzug
- Miete mit Möglichkeit zum Erwerb eines Baurechtseigentums nach 10 Jahren
- Vorbereitung für E-Mobilität bei jedem Parkplatz vorhanden. Auf Wunsch kann der Mieter auf seinem Autoabstellplatz mit einer Ladesteckdose für Elektroautos auf seine Kosten ausstatten lassen

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen.

Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Tel.-Nr., E-Mail) beantworten können.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Traumimmobilie überzeugen!

Die angegebenen Mietpreise sind inklusive Betriebskosten und können sich noch geringfügig ändern.

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 <325m

Apotheke <375m

Krankenhaus <975m

### **Kinder & Schulen**

Schule <550m

Kindergarten <1.700m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <350m

### **Sonstige**

Bank <400m

Geldautomat <400m

Polizei <250m

Post <675m

### **Verkehr**

Bus <325m

Autobahnanschluss <2.325m

Bahnhof <1.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap