

## Geförderte Genossenschafts-Reihenhäuser - INDIVIDUELLE FINANZIERUNG MÖGLICH !!!

2831 Warth, Österreich



Ihr Ansprechpartner:



Claudia Koller  
**Mobil:** +43 / 664 / 621 20 58  
**E-Mail:** cko@realbrokers.at

**Eckdaten Objektnummer 13244**

**Wohnfläche:** ca. 117,25 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Bad  
**Mietdauer:** unbefristet  
**Beziehbar:** sofort  
**Bauart:** Neubau  
**Baujahr:** ca. 2023  
**Zustand:** neuwertig  
**Zimmer:** 4  
**Garten:** 1 (ca. 67,62 m<sup>2</sup>)  
**Terrasse:** 1 (ca. 12 m<sup>2</sup>)  
**Stellplätze:** 2  
**Bad:** 1  
**WCs:** 2

<b>Gesamtmiete*:</b>	984,01 €
<b>Miete:</b>	894,55 €
<b>Umsatzsteuer:</b>	89,46 €
<b>monatliche Gesamtbelastung:</b>	<b>984,01 €</b>

**Finanzierungsbeitrag:** 74.522,00 €

\* Miete + Nebenkosten

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Heizwärmebedarf:** **A+** 10,8 kWh/m<sup>2</sup>a  
**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **A++** 0,39

## Detailbeschreibung

### Geförderte Genossenschafts-Reihenhäuser

In 2831 Warth, Korngasse 1, wird eine Reihenanlage mit insgesamt 12 Reihenhäusern in Niedrigenergiebauweise samt Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie 24 PKW-Außenabstellplätzen errichtet.

Die Energiebereitstellung für die gesamte Reihenanlage erfolgt über Luft/Wasser-Wärmepumpen in Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen je Haus.

Jeder Einheit sind Freiflächen in Form von Terrasse und Eigengarten zugeordnet. Jedem Haus werden zwei Außen-PKW-Abstellplätze zugeordnet; eine Leerverrohrung zum zugeordneten Stellplatz für die nachträgliche Montage von Ladestationen wird vorgesehen.

Bei jedem Haus wird ein Abstellraum im Außenbereich errichtet. Die Reihenhäuser werden nicht unterkellert.

Diese Wohnhausanlage wurde vom Land Niederösterreich gefördert! Die Mieter müssen den Förderkriterien entsprechen und hier ihren Hauptwohnsitz begründen.

#### **MIETE mit KAUFRECHT**

Mit Bezahlung des Finanzierungsbeitrages erwerben Sie das Optionsrecht zum Kauf der gemieteten Wohnung.

**Mindestfinanzierungsbeitrag € 40.000,00 - Restbetrag kann für 3 Jahre mit 1,75% p. a. gestundet werden.**

#### **Folgende Wohneinheiten stehen zur Verfügung:**

##### **RH 2**

Wohnfläche: 117,25 m<sup>2</sup>

Eigengarten: 67,62 m<sup>2</sup>

Finanzierungsbeitrag: € 74.522,00

Miete: € 984,00

### **RH 3**

Wohnfläche: 117,34 m<sup>2</sup>

Eigengarten: 141,27 m<sup>2</sup>

Finanzierungsbeitrag: € 82.534,00

Miete: € 1.035,00

### **RH 5**

Wohnfläche: 112,06 m<sup>2</sup>

Eigengarten: 99,01 m<sup>2</sup>

Finanzierungsbeitrag: € 73.016,00

Miete: € 944,00

### **RH 9**

Wohnfläche: 112,06 m<sup>2</sup>

Eigengarten: 147,78 m<sup>2</sup>

Finanzierungsbeitrag: € 79.522,00

Miete: € 958,00

### **RH 11**

Wohnfläche: 117,25 m<sup>2</sup>

Eigengarten: 64,90 m<sup>2</sup>

Finanzierungsbeitrag: € 79.522,00

Miete: € 962,00

**Die voraussichtlichen monatlichen Kosten je PKW-Stellplatz betragen € 20,00.**

In den Mietkosten sind Betriebskosten, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Verwaltungskosten und Ust. enthalten. Energiekosten, wie Strom, Heizung und Warmwasser wird direkt mit den Betreibern abgerechnet.

**Betriebskosten:** Die Gemeinnützige Bauvereinigung wird vorerst in der Funktion als Liegenschaftseigentümerin (Bauberechtigte) und Verwalterin die mit der Liegenschaft verbundenen Betriebskostenaufwendungen pro Kalenderjahr im Vorhinein schätzen und in monatlichen Teilbeträgen zur Vorschreibung bringen. Zu den Betriebskostenaufwendungen gehören insbesondere:

Öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühr, Grundsteuer), Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- u. Sturmschadenversicherung jeweils zum Neuwert), allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung), Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielplätze, Grünflächen, Müllplätze u.dgl.), Rauchfangkehrergebühr, etc.

Im Betriebskostenkonto sind die Kosten für Winterdienst nicht berücksichtigt. Je nach Beauftragung dieser Arbeiten (eine oder mehrere Personen, gegebenenfalls auch eine Firma) sind diese Kosten variabel.

**Wohnzuschuss (abhängig vom Familieneinkommen) möglich.**

**Für Rückfragen und Besichtigung stehe ich Ihnen unter der Tel. Nr. 0664 / 621 20 58 selbstverständlich gerne zur Verfügung.**

Unsere Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Die Kosten der Vermittlung trägt der Abgeber, sodass für den Mieter keine Vermittlungskosten entstehen.**

**Ihre Immobilienträume.**

**Unser Ziel!**

**[www.realbrokers.at](http://www.realbrokers.at)**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

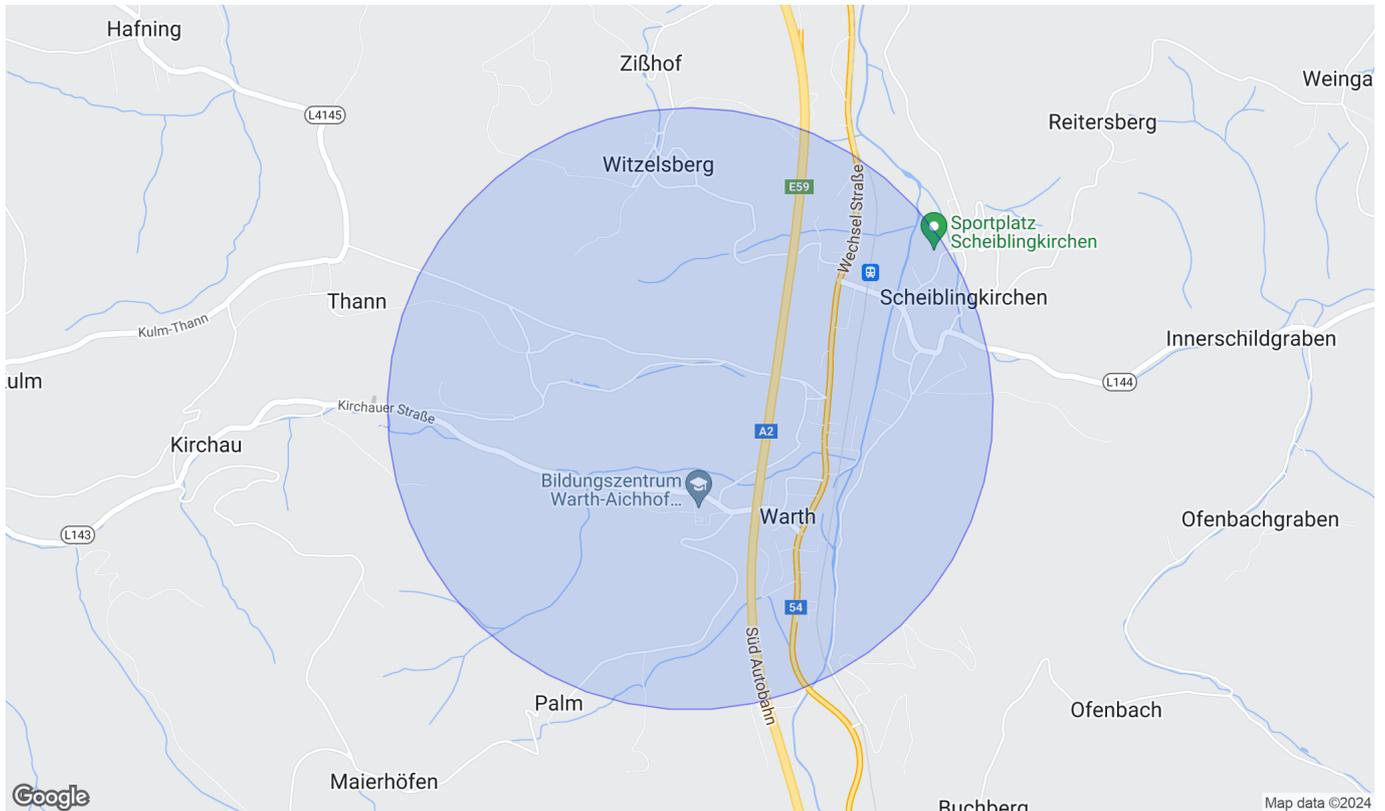
Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Ausstattung

Fliesen, Südbalkon / -terrasse, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, Luftwärmepumpe, Fertigparkett, Fahrradraum, Niedrigenergiehaus, Außenliegender Sonnenschutz, Toilette, Gäste-WC, Flachdach, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, kontrollierte Wohnraumlüftung

## Lage

2831 Warth



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	6.500 m
Apotheke	8.500 m
Krankenhaus	5.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	8.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m
Bahnhof	1.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	4.000 m

### Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Polizei	2.000 m
Post	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



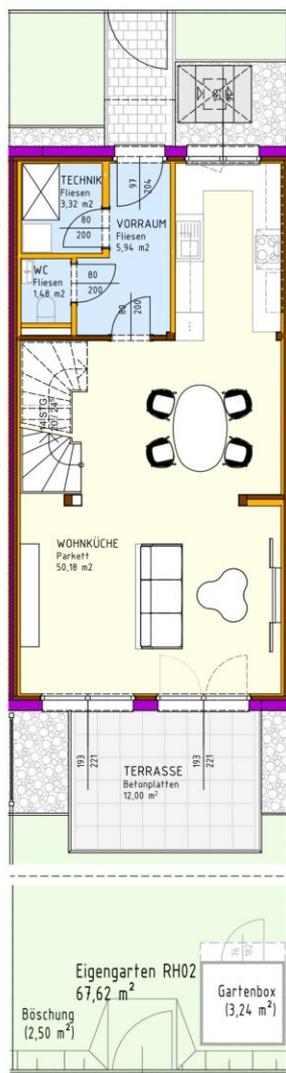
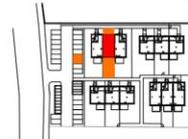
**RH 02**

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 2,32 m<sup>2</sup>  
Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 114,93 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche Gesamt 117,25 m<sup>2</sup>

Eigengarten inkl. Böschung  
und Gartenbox 67,62 m<sup>2</sup>  
Terrasse 12,00 m<sup>2</sup>  
Außenstellplätze 2 Stk



- Stahlbeton
- Brettsperrholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



© NBG | Objekt NBG 449 | WARTH | Korngasse | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten | Stand der Drucklegung: März 2023

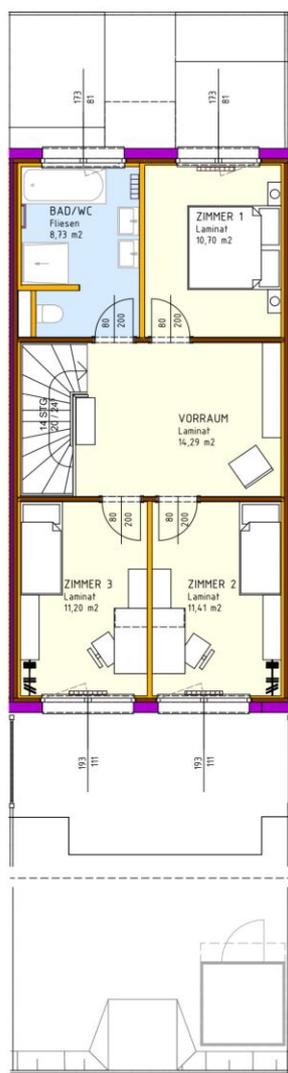
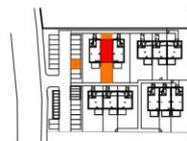
**RH 02**

Obergeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 2,32 m<sup>2</sup>  
Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 114,93 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche Gesamt 117,25 m<sup>2</sup>

Eigengarten inkl. Böschung  
und Gartenbox 67,62 m<sup>2</sup>  
Terrasse 12,00 m<sup>2</sup>  
Außenstellplätze 2 Stk

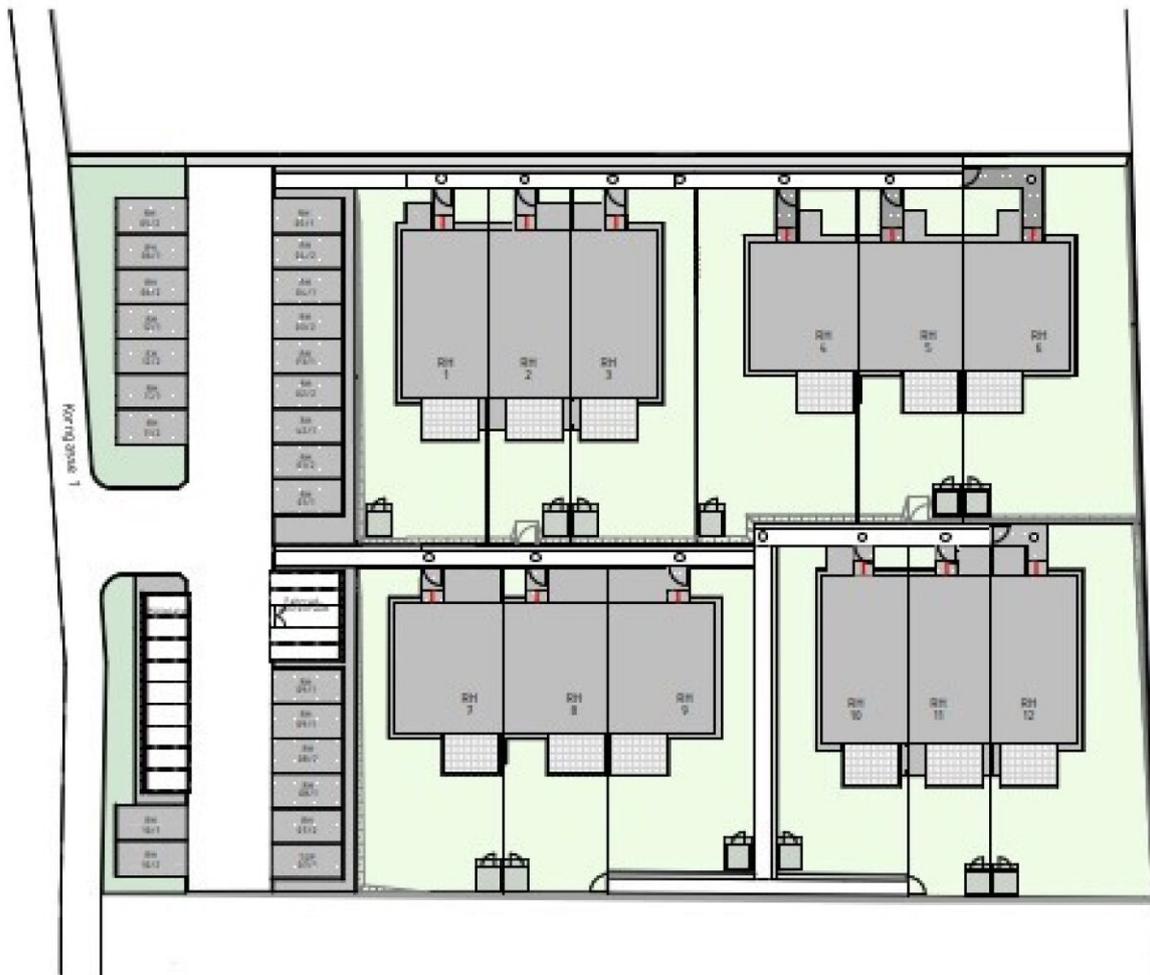


- Stahlbeton
- Brettspertholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



© NBG | Objekt NBG-449 | Würth | Korngasse | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten | Stand der Drucklegung: März 2023

Gesamtlageplan



- |  |   |  |
|--|---|--|
|  Stahlbeton         |  Parkett           |  Schotter          |
|  Brettsperrholzwand |  Keramikfliesen    |  Rasengittersteine |
|  Gipskartonwand     |  Betonplatten      |  Drainsteine       |
|  Vorsatzschale      |  Eigengärten       |  |
|  Wärmedämmung       |  Einriedung        |  |
|  |  Allg. Grünflächen |  |

