

## Geförderte Genossenschaftswohnungen - DIE IDEALE STARTWOHNUNG

2700 Wiener Neustadt, Österreich



### Ihr Ansprechpartner:



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

### Eckdaten Objektnummer 13404

**Wohnfläche:** ca. 86,28 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche:** ca. 3,26 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Bad  
**Mietdauer:** 3 Jahre  
**Beziehbar:** sofort  
**Bauart:** Neubau  
**Baujahr:** ca. 2021  
**Heizung:** Fußbodenheizung, Zentralheizung  
**Stockwerk:** 1. Etage  
**Lift:** Personenaufzug  
**Zustand:** neuwertig  
**Zimmer:** 3  
**Balkon:** 1 (ca. 8,73 m<sup>2</sup>)  
**Bad:** 1  
**WC:** 1

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| <b>Gesamtmiete*:</b>               | 941,00 €        |
| <b>Miete:</b>                      | 855,45 €        |
| <b>Umsatzsteuer:</b>               | 85,55 €         |
| <b>monatliche Gesamtbelastung:</b> | <b>941,00 €</b> |

**Finanzierungsbeitrag:** 22.190,00 €

\* Miete + Nebenkosten

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

**Heizwärmebedarf:** **C** 77 kWh/m<sup>2</sup>a  
**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **C** 1,1

## Detailbeschreibung

### MIETWOHNUNG in Wr. Neustadt

Im Zentrum von Wr. Neustadt entsteht eine moderne, barrierefreie Wohnhausanlage für betreutes Wohnen.

Die Wohnhausanlage liegt zwischen der Waisenhausgasse und Komarigasse, direkt neben dem Krankenhaus und nur circa 500m entfernt vom Zentrum.

In 2 Bauabschnitten wurden insgesamt 56 Wohnungen mit Wohnungsgrößen von ca. 43 bis ca. 88 m<sup>2</sup> Nutzfläche errichtet. Die Wohnungen verfügen großteils über Terrasse bzw. Balkon oder Loggia, Einlagerungsraum im Erdgeschoss sowie bei Bedarf über einen Autoabstellplatz.

Erschlossen wird das Grundstück von der Komarigasse und von der Waisenhausgasse, welche zu den offenen PKW Stellplätzen führen. Alle Nebenräume (Müllraum, Fahrradabstellraum, Einlagerungsräume) befinden sich im Erdgeschoss. Weiters befinden sich im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss 2 Gemeinschaftsräume mit circa 50 m<sup>2</sup> und 125 m<sup>2</sup>.

Die einzelnen Wohnungen sind über 2 Haupteingänge (Stiege 1 + 2) und einen überdeckten Laubengang zu erreichen. Im Stiegenhaus der Stiege 1 befindet sich ein Aufzug für alle Geschosse.

**Obwohl als "betreutes Wohnen" errichtet, eignen sich die Wohnungen dieser Wohnhausanlage ideal auch als Startwohnung oder befristete Mietwohnung mit Option auf Verlängerung**

**Mietvertrag für betreutes Wohnen:** Ab dem Erreichen des 60. Lebensjahres wird der Mietvertrag unbefristet ausgestellt, unter 60 Jahren erhalten Sie einen befristeten Mietvertrag auf 3 Jahre mit der Option auf Verlängerung.

**Der Finanzierungsbeitrag ist vor Bezug der Wohnung selbst zu leisten. Bei Auszug erhält der Mieter die Eigenmittel abzüglich 1% Verwornung pro Jahr wieder retour.**

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

**Folgende Wohneinheiten stehen noch zur Verfügung:**

### Top 1-07

Wohnfläche: 86,28 m<sup>2</sup>

Finanzierungsbeitrag: € 22.190,00

Miete: € 941,00

### Top 1-17

Wohnfläche: 71,90 m<sup>2</sup>

Finanzierungsbeitrag: € 18.492,00

Miete: € 770,00

In den monatlichen Kosten ist das Betriebskosten-Akonto bereits enthalten. Die Kosten für Heizung, Wasser und Strom werden gesondert durch Abrechnungsfirmen verrechnet.

**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.

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

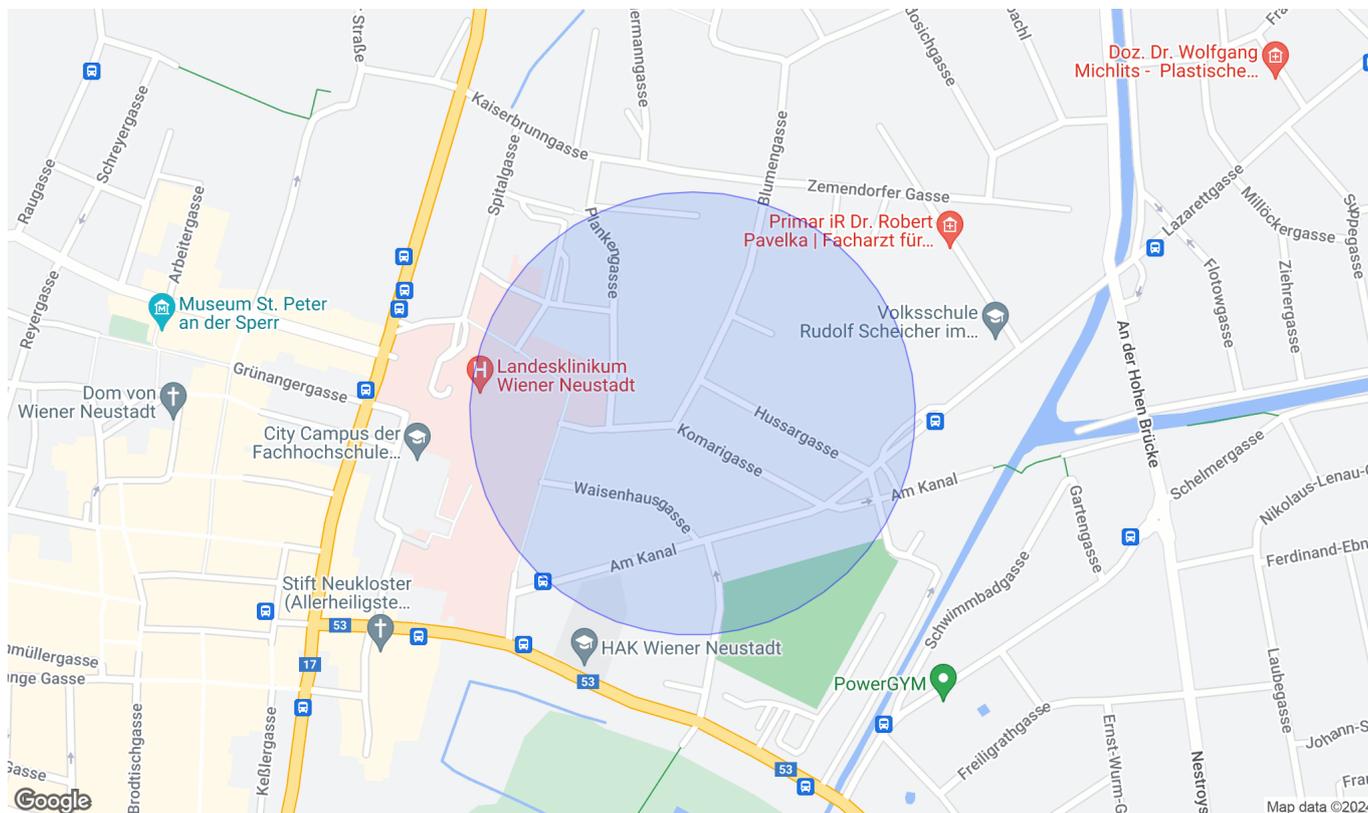
## Ausstattung

Fliesen, Fußbodenheizung, Zentralheizung, Personenaufzug, Dusche, Betreutes Wohnen, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, Fertigparkett, Fernwärme, Fahrradraum, Seniorengerecht, Rollstuhlgerecht, Doppel- /

Mehrfachverglasung, Bad mit WC, kontrollierte Wohnraumlüftung

## Lage

2700 Wiener Neustadt



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 1.000 m |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 7.500 m |
| Krankenhaus | 500 m   |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 1.500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 2.500 m |
| Bahnhof           | 1.500 m |
| Flughafen         | 2.500 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 1.000 m |
| Höhere Schule | 1.000 m |
| Universität   | 3.000 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 500 m   |
| Geldautomat | 500 m   |
| Post        | 1.500 m |
| Polizei     | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





**HEIMAT ÖSTERREICH**  
Gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft m.b.H.  
A-1100 Wien, Davidgasse 48, Email: niederosterreich@hoe.at

**Betreutes Wohnen Wiener Neustadt**  
Komarigasse 4, 2700 Wr. Neustadt

**1.OG TOP 1.07**

Wohnnutzfläche: 86,43 m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,73 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum: 3,26 m<sup>2</sup>

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbearbeitung. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen!

**K3** Kplus3 Architekten ZT GmbH  
A-1170 Wien, Zielberggasse 28/1  
T: +43 1 485 51 47 F: d.w. 20  
FN 427267 | office@kplus3.at

