

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Daniela Erlach**

📞 +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 10. 12. 2024

## \*\*\*SEHR FEINE DACHGESCHOSS-MAISONETTE - ERSTBEZUG NACH SANIERUNG\*\*\*



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	46149
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Neunkirchen
<b>Ort:</b>	Puchberg am Schneeberg
<b>Lage:</b>	im Ortskern, unterhalb der Burg
<b>Verkehrsanbindung:</b>	ÖBB, Bus 350 Neunkirchen, Bus 330 Pernitz

### KOSTEN

<b>Gesamtmiete (inkl. USt):</b>	€ 988,97
<b>Miete (ex. USt):</b>	€ 808,60
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 90,46
<b>Gesamtbelastung (inkl. USt):</b>	€ 988,97
<b>enthaltene USt:</b>	€ 89,91
<b>Kautions:</b>	3 BMM

Leben im Kurort (ca. 578 m Seehöhe) - Wandern, Sporteln und Skifahren in der Naturlandschaft ein Paradies für Bergfreunde und Erholungssuchende - ideal für Airbnb-Vermietung oder als Zweitwohnsitz und Ferienwohnung

Angeboten wird auch das gesamte Haus zur Miete Es ist mit hübschen Designermöbel (Essgruppen, Betten, Regale,...) teilmöbliert, bei Bedarf / auf Mieterwunsch wäre es auch möglich das vorhandene Inventar zwischenzulagern.

1 Dachgeschoßmaisonette-Wohnung

Top 4 - DG: ca. 74.46 m2 Wohnfläche zzgl. Balkon und Veranda (ca. 2 m2 + ca. 4,4 m2)

UG

\*kleiner Eingangsbereich

\*Schlaf- oder Arbeitsraum mit Ausgang zum Balkon sowie zur Veranda

**Provision:** provisionsfrei bei privater Wohnnutzung

## FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 74,46 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche ca.:** 80,86 m<sup>2</sup>  
**Balkon Fl. ca.:** 6,40 m<sup>2</sup>

## DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Mietdauer Max:** 10 Jahr(e)  
**Baujahr:** 1957  
**Zimmer:** 3  
**Geschosse:** 3  
**Stockwerk:** 2  
**Anzahl Balkone:** 2  
**Bäder:** 1  
**Anzahl WCs:** 1  
**Anz. Wohneinheiten:** 4  
**Alter:** Neubau  
**Heizung:** Fussboden  
**Befuerung:** Wärmepumpe  
**Heizwärmebedarf:** 73,2 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 0,68

## AUSSTATTUNG:

**Einbauküche** ✓  
**Teilmöbliert** ✓  
**Isolierfenster** ✓  
**Kamin** ✓

\*Badezimmer mit Wanne und Toilette  
 OG  
 \*moderne, möblierte Küche mit Essbereich  
 \*großer Wohnraum, ca. 53,2 m<sup>2</sup> / bei Familiennutzung ev. auch als Elternschlafzimmer geeignet  
 Kaminanschluß möglich

Top 1 - Top 3: Einzelne Studios mit Küche, Bad (Waschbecken und WC, Dusche)

Top 1: Single-Studio oder Büro mit Veranda, Küche mit 2-E-Herdplatten, Abwasch, Kühlschrank, Badezimmer mit Dusche und Toilette

Top 2 Gartenwohnung: WFL ca. 32 m<sup>2</sup> + Gartenfläche ca. 12 m<sup>2</sup>

Vorraum  
 Wohnküche ca. 20 m<sup>2</sup>  
 Schlafzimmer ca. 9,9 m<sup>2</sup>  
 Badezimmer mit Dusche

Top 3 Terrassenwohnung WFL ca. 30,09 m<sup>2</sup> + ca. 7 m<sup>2</sup> Terrasse  
 im 1. OG

Südwest-Terrasse in Ruhelage  
 Wohnküche mit Geschirrspüler, Siemens Kühlschrank, Ikea-Backofen, Abwasch, ca. 16 m<sup>2</sup>  
 1 Schlafzimmer ca. 10 m<sup>2</sup>, Badezimmer mit Dusche und Toilette

Lage / Infrastruktur:

Puchberg am Schneeberg ist in ca. 1 Autostunde bzw. ca. 1,5 Stunden mit dem Zug von Wien erreichbar. Im Zentrum des Ortes - ca. 8 Gehminuten befindet sich eine Bank, Billa, Fleischhauereien, Trafik, Apotheke, Ärzte,.....; zu den Gasthäusern und Kaffeehäusern gelangt man in 2 Gehminuten.

Im Ort gibt es ein Freibad, einen Kindergarten, eine Volks- und eine Mittelschule sowie ein Sportzentrum, Indoor Klettergarten, Minigolf, Tennisanlage, das Familienskigebiet für Freeridefans ist mit der Schneeberg Sesselbahn erreichbar.

Baujahr des Hauses: 1957

Ausstattung / Details:

Photovoltaikanlage  
 Heizung: Luftwasser-Wärmepumpe  
 Fußbodenheizung  
 Parkettböden mit Amerikanischer Nuss  
 verflieste Bäder  
 möblierte Küchen  
 Technikraum mit Anschluss für

Gemeinschaftswaschmaschine und Trockner  
Fahrradabstellmöglichkeit auf der Rückseite des Hauses  
möglich  
zu einer Erdgeschoßeinheit wird ein ca. 11 m<sup>2</sup> Garten  
aktuell noch gestaltet (lt. Plan als Stellplatz  
ausgewiesen)  
auf der Liegenschaft gibt es somit keinen Autostellplatz  
- öffentliche Gratisparkplätze befinden sich 5  
Gehminuten entfernt.

Energiekennzahlen:

EG und OG:

HWB: 79,5 kWh/m<sup>2</sup>.a

fGEE: 0,88

DG:

HWB: 73,2 kWh/m<sup>2</sup>.a

fGEE: 0,68

Daniela Erlach

erlach@immovos.at

Tel. +4369911942229

