

## Betreubare barrierefreie Penthauswohnung



**Objektnummer: 2174**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sankt Kathrein Am Hauenstein 50
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8672 St. Kathrein am Hauenstein
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	44,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	44,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Gesamtmiete	548,32 €
Kaltmiete (netto)	428,44 €
Kaltmiete	498,48 €
Betriebskosten:	44,90 €
USt.:	49,84 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ekaterina Fortuna**

Austria Real GmbH

JasomirgottstraÙ  
1010 Wien

T +4312632555  
H 06648831900

Gerne stehe ich  
Verfügung.



n zur

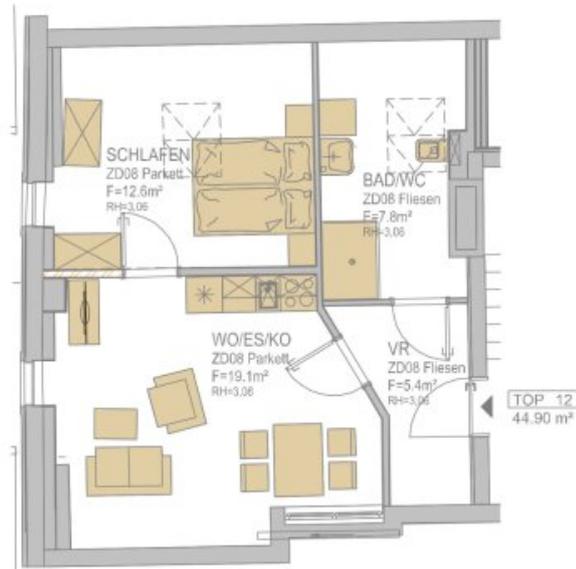












WOHNUNG	DG	TOP 12
VR		5,40 m <sup>2</sup>
BAD/WC		7,80 m <sup>2</sup>
WO/ES/KO		19,10 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN		12,60 m <sup>2</sup>
12 Gesamt:		44,90 m <sup>2</sup>

WOHNUNGSGRUNDRISS M 1:100  
Möblierung nur als Vorschlag  
Raumhöhe: ca. 2,60m - 3,00m





## DG-ÜBERSICHTSPLAN

Projekt: 2020-587

US St. Kathrein 50, 8672 St. Kathrein am Hauenstein

ZENGERER / PLANUNG

Datum:  
20.10.2023

## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einer modernen und gemütlichen Wohnung inmitten der idyllischen Landschaft der Steiermark? Dann sind Sie hier genau richtig! Diese exklusive Wohnung befindet sich in der charmanten Gemeinde St. Kathrein am Hauenstein und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen.

Die Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss eines neu errichteten Gebäudes und überzeugt mit einer Fläche von 44,9m<sup>2</sup>. Sie betreten die Wohnung und werden sofort von einem hellen und freundlichen Ambiente empfangen. Der Wohnbereich ist mit hochwertigen Fliesen und einem stilvollen Parkettboden ausgestattet, was für ein modernes und ansprechendes Erscheinungsbild sorgt. Die großzügige Fensterfront lässt viel Tageslicht in die Räumlichkeiten und bietet einen traumhaften Ausblick auf die grüne Umgebung.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, die Ihnen genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen und sich rundum wohlfühlen. Besonders beeindruckend ist die offene Wohnküche, die mit modernen Geräten ausgestattet ist und zum gemeinsamen Kochen und Genießen einlädt. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen und schafft somit eine behagliche Atmosphäre.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen das mühselige Treppensteigen erspart. Zudem bietet Ihnen die Wohnung einen eigenen Stellplatz, der Ihnen jederzeit einen Parkplatz garantiert. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht Ihnen eine bequeme und schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Der Erstbezug dieser Wohnung verspricht Ihnen hochwertiges Wohnen auf höchstem Niveau. Die Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und gebaut, um Ihren Wohnkomfort zu maximieren. Die moderne Ausstattung, die ruhige Lage und der Grünblick machen diese Wohnung zu einem wahren Wohntraum.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich präsentieren zu dürfen und Sie bei der Suche nach Ihrem neuen Zuhause zu unterstützen. Sichern Sie sich jetzt diese Traumwohnung in St. Kathrein am Hauenstein und starten Sie in ein neues Kapitel Ihres Lebens!

Ein Parkplatz ist im Mietpreis inkludiert. Zweiter Parkplatz ist auf Nachfrage mit einem Aufpreis optional zu haben.

Die Miete umfasst die Betriebskosten und die Umsatzsteuer. Details zu den enthaltenen Betriebskosten finden Sie hier: [Link](#).

Die Kosten für Heizung und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet. In der Steiermark beträgt der Preis für Fernwärme etwa 1€ pro Quadratmeter.

Die Wohnung ist mit einer akzentuierten Holzdetails wie Holzdielen und Holzfenster unterstützt, hochwertigen Parkettböden und neutral verfliesen Sanitärräumen ausgestattet.

Die Miete beinhaltet die Betriebskosten aber keine Heizung. Die Wohnungen werden über eine Fernwärme geheizt.

Das Haus ist zu Glasfaserleitung angeschlossen, was ein sehr schnelles Internet ermöglicht. Eine E-Bike Ladestation steht für alle Mieter zu Verfügung.

Sämtliche Wohnungen sind altersgerecht gestaltet und über einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar. Zusätzlich werden individuelle Betreuungsleistungen für Senioren und Menschen mit besonderen Bedürfnissen über die Volkshilfe Steiermark vor Ort angeboten, um auch diesen Bewohnern ein neues Zuhause angenehmer zu gestalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <1.300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.300m

Kindergarten <9.975m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <2.350m

Supermarkt <2.300m

### **Sonstige**

Post <2.275m

Bank <300m

Geldautomat <300m

### **Verkehr**

Bus <225m

Autobahnanschluss <9.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap