

4- Zimmer Wohnung mit Lodgia & barrierefrei!



Objektnummer: 2179

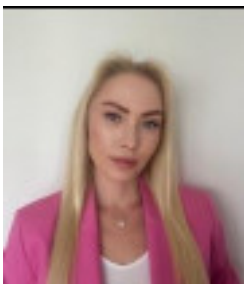
Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

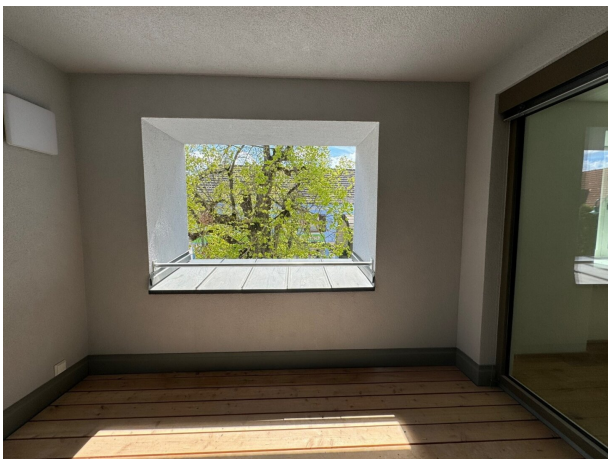
Adresse	Dorfviertel 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8190 Miesenbach bei Birkfeld
Baujahr:	1864
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	89,70 m ²
Nutzfläche:	89,70 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,02
Gesamtmiete	941,48 €
Kaltmiete (netto)	715,96 €
Kaltmiete	855,89 €
Betriebskosten:	89,70 €
USt.:	85,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

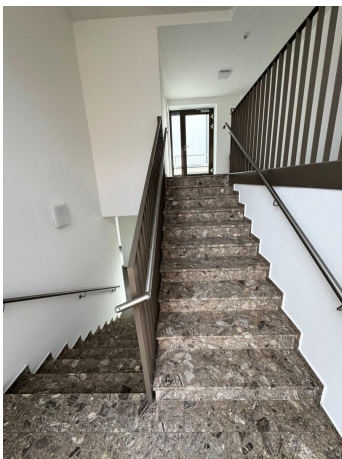
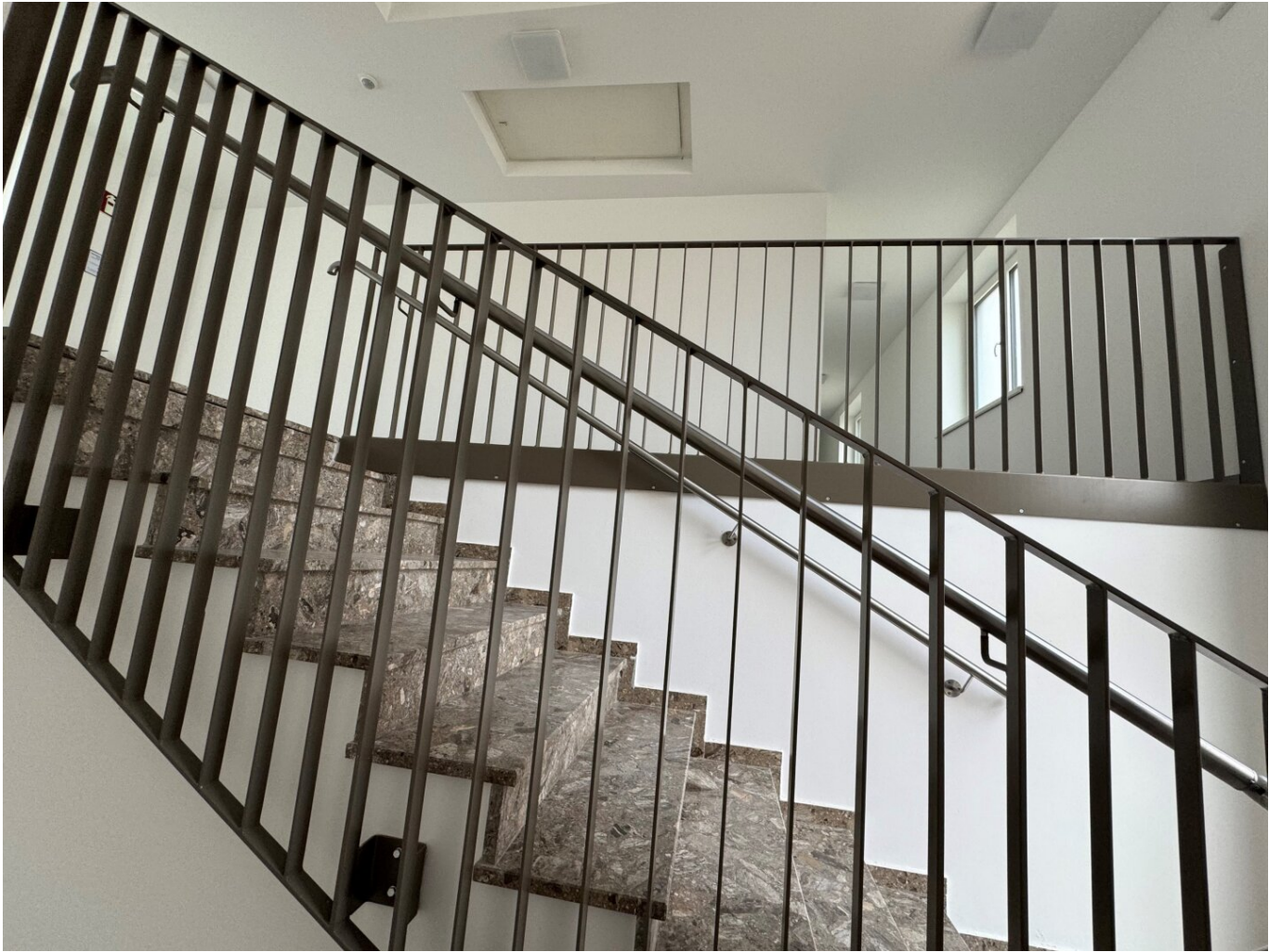
Ihr Ansprechpartner



Ekaterina Fortuna











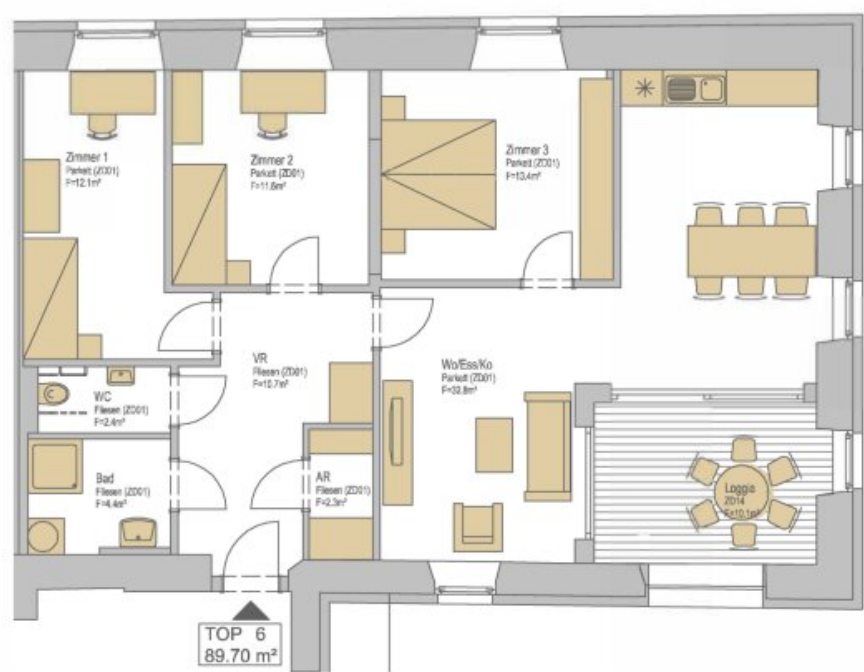
1.OG-ÜBERSICHTSPLAN

Projekt: 2020-586

Gasthaus zur Linde, Dorfviertel 9 in 8190 Miesenbach (Hirzabauer)

ZENGERER / PLANUNG

Datum:
06.11.2023



US - 1. OG	TOP 6
VR	10.70 m²
AR	2.30 m²
Bad	4.40 m²
WC	2.40 m²
Zimmer 1	12.10 m²
Zimmer 2	11.60 m²
Zimmer 3	13.40 m²
Wo/Ess/Ko	32.80 m²
6 Gesamt:	89.70 m²
Loggia	10.10 m²
KE 6	2.70 m²

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



Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im "Haus zur Linde", in einem Mehrgenerationenhaus, mitten im Dorfviertel!

In dem Gebäude befinden sich achtzehn Mietwohnungen mit Größen zwischen 42 und 90 m². Jede Wohnung ist barrierefrei gestaltet und verfügt über einen exklusiven Balkon. Für optimalen Wohnkomfort sorgen Ausstattungsmerkmale wie **Glasfaserinternet**, **Fußbodenheizung**, **Fernwärme**, **Holz-Alufenster** und die neueste Technologie in **Fassadendämmung**.

Die eingerichtete Küche ist mit **Siemens-Geräten** ausgestattet (Geschirrspüler, Kühlschrank, E-Herd und Backofen). Der Boden in den Wohnräumen besteht aus echtem **Eichenholz** und passt perfekt zum ländlichen Charakter der Umgebung.

Ein **Café** beim Entrée und ein Grillplatz runden das Wohnen ab und laden zu verbindenden Aktivitäten ein und das mitten im Dorfzentrum.

Die 4- Zimmer Mietwohnung hat 89m², ist westlich ausgerichtet und die Loggia mit einem Grünblick.

Pure Erholung verspricht das auf 781 bis 1256 Meter Seehöhe gelegene schönste Blumendorf der Steiermark. Grüne Felder und Wiesen, prächtige Nadelwälder rahmen Osten, Süden und Westen Miesenbachs ein, um dann nördlich mit Kuppen und Höhen aufzuwarten.

Aktivität pur versprechen Mountainbike-Touren, der Wasserweg Miesenbach, die Wanderwege, Naturschneepisten und das Eisstockschießen auf dem Unterberg. Es wartet schlichtweg ein Paradies für Sportfreunde nur darauf erobert zu werden.

Einer der kulturellen Höhepunkte für junge Talente findet sich in der alljährlichen Intermusica, einer der am höchsten dotierten Musikwettbewerbe für Blasmusik in Europa. Bis zu 1300 Musiker:innen finden sich in der Region um Birkfeld während der Intermusica ein.

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 Wohnungen werden über eine Fernwärme geheizt.

Das Haus ist zu Glasfaserleitung angeschlossen, was ein sehr schnelles Internet ermöglicht.

Die Wohnung ist ab Ende April 2024 schlüsselfertig.

Weitere verfügbare Mietwohnungen finden Sie auf <https://caredliving.at/zur-linde/>

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 <5.100m
Klinik <9.525m
Apotheke <5.375m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <325m
Kindergarten <5.575m

Nahversorgung

Supermarkt <4.725m
Bäckerei <75m

Sonstige

Bank <225m
Geldautomat <225m
Post <50m
Polizei <5.225m

Verkehr

Bus <50m
Bahnhof <5.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap