

**Charmante Hochparterre-Wohnung mit eigenem Garten  
und PKW Abstellplatz in ruhiger Siedlungslage**



**Objektnummer: 6154/407**

**Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Veitschersiedlung 3          |
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß         |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 8661 Wartberg im Mürztal     |
| Möbliert:                     | Teil                         |
| Wohnfläche:                   | 35,00 m²                     |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Stellplätze:                  | 1                            |
| Garten:                       | 100,00 m²                    |
| Keller:                       | 15,00 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>F</b> 186,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,43                |
| Gesamtmieta                   | 465,00 €                     |
| Kaltmiete (netto)             | 465,00 €                     |
| Kaltmiete                     | 465,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                              |

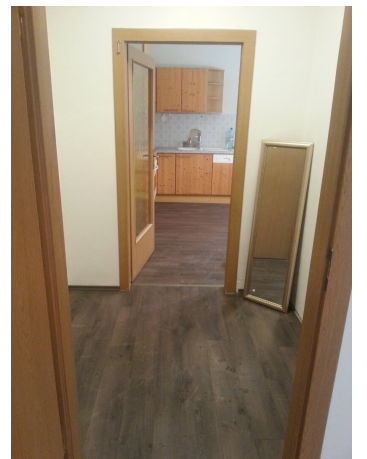
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marion Handler**

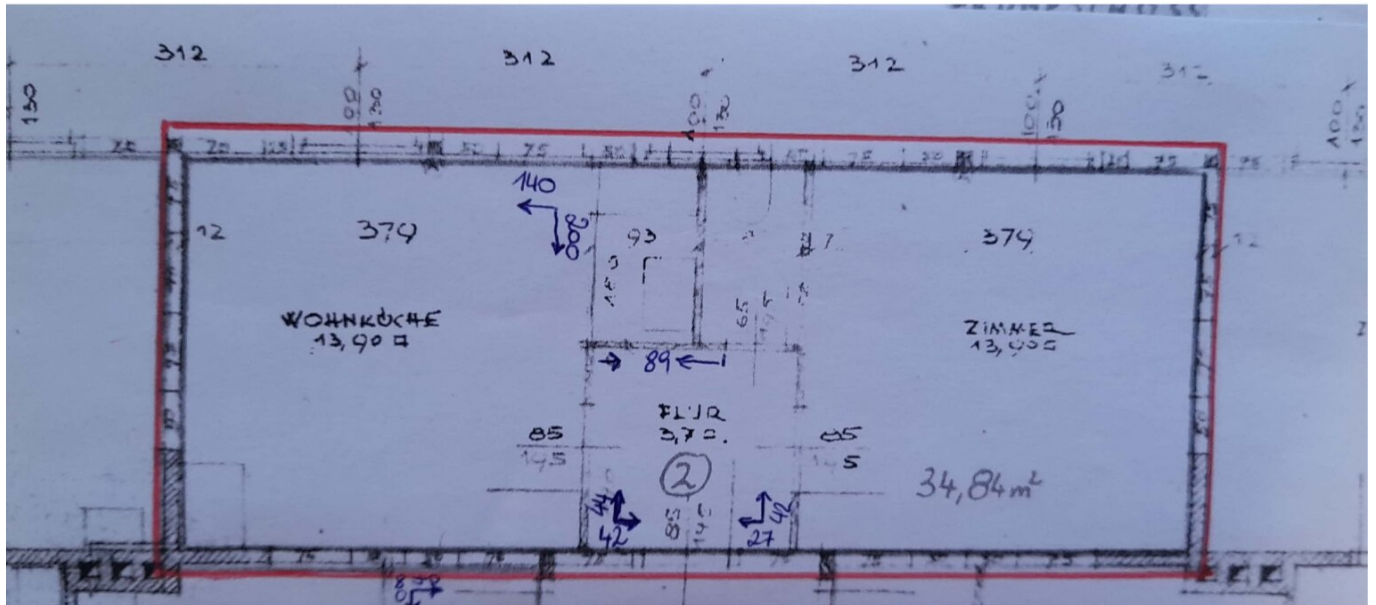
C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien  
Kirchdorf 16/6  
8132 Pernegg an der Mur











## Objektbeschreibung

Diese charmante und ruhig gelegene Mietwohnung im Hochparterre bietet Ihnen auf ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein einladendes Zuhause mit besonderem Wohlfühlfaktor. Die Wohnung punktet mit einer hellen und großzügigen Wohnküche, einem gemütlichen Schlafzimmer, einem praktischen Vorraum sowie einem Badezimmer mit Dusche und WC.

Ein echtes Highlight ist der **eigene 100 m<sup>2</sup> große Garten**, der auf Wunsch auch in Eigenregie eingezäunt werden kann. Ein Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys. Außerdem gehört zur Wohnung ein **großzügiges Kellerabteil** und ein **PKW-Abstellplatz**, der Ihnen stets einen sicheren und bequemen Stellplatz bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Haus und einer ebenso **ruhigen Lage**, dennoch sind alle wichtigen Anlaufstellen bequem zu Fuß erreichbar. In wenigen Gehminuten erreichen Sie diverse Geschäfte, wie Supermärkte, Trafik, Banken, die Post, ein Café, Gasthaus, den Friseur und verschiedene Dienstleister. Eine Bushaltestelle direkt vor dem Haus bietet zudem eine unkomplizierte Anbindung, während der Bahnhof nur 1,8 km entfernt liegt.

Die Wohnung kann auch als 2. Wohnsitz genutzt werden. (Hierbei fallen geringe Abgaben an Gemeinde an)

Auch für Naturliebhaber und Sportbegeisterte ist Wartberg ideal gelegen: Neben schönen Wanderwegen und Ausflugszielen in der nahen Umgebung befinden sich die Skigebiete Veitsch (7,5 km), Stuhleck (34 km) und Semmering (40 km) in Reichweite. Zudem gibt es ein Hallenbad und eine Kletterhalle sowie Mountainbike-Strecken, die alle nur 7,5 km entfernt sind.

### Mietkonditionen:

- **Miete:** € 465,- inkl. Betriebskosten inkl. USt
- **Heizkosten (Akonto):** € 120,-
- **Kaution:** € 1.500,-

Weiter Informationen und Besichtigungstermine unter Tel. 0660 79 50 414

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <1.200m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <4.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <4.400m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <150m

Polizei <4.250m

### **Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <1.800m

Bahnhof <1.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap