

**Wohnen mit Weitblick: Tolle 3-Zimmer-Terrassenwohnung
in Schwarzach zu vermieten!**



Objektnummer: 5781/960780015

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tellenhang 6
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6858 Schwarzach
Baujahr:	1967
Wohnfläche:	61,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 151,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Gesamtmiete	1.150,23 €
Kalmtiete (netto)	1.023,00 €
Kalmtiete	1.150,23 €
Betriebskosten:	127,23 €
Infos zu Preis:	

Kaution Bankgarantie oder Überweisung. Gas: Kosten zahlt direkt der Mieter.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Carina Scheiber









Objektbeschreibung

Hinreißende 3-Zimmerwohnung mit großer Terrasse und toller Aussicht in Schwarzach zu vermieten!

Diese einladende 3-Zimmerwohnung im Tellenhang 6 in Schwarzach überzeugt durch ein angenehmes Wohnambiente. Auf rund 62 m² bietet sie Paaren und kleinen Familien den idealen Raum zum Ankommen und Wohlfühlen. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die aktuell saniert wird – perfekt, um die Sonnenstunden zu genießen. Der Wohn-Essbereich, zwei vielseitig nutzbare Zimmer und die praktische Ausstattung schaffen ein harmonisches Gesamtbild. Mit eigenem Garagenplatz samt Abstellbereich und der Lage wird diese Wohnung zu einem Zuhause, das Alltag und Entspannung ideal verbindet.

Lage:

- **Ruhiges Wohnumfeld am Hang:** Die Wohnung liegt im Tellenhang, einer höher gelegenen Wohnlage – gemütlich, mit Ausblick und dennoch gut erreichbar.
- **Nahversorgung im Ort:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Schwarzach vorhanden – in naher Reichweite zu erreichen.
- **Gastronomie in der Umgebung:** Restaurants und Cafés sind in Schwarzach und in den angrenzenden Gebieten verfügbar – ideal für Ausgehen oder Mittagstermine.
- **Gute Anbindung an ÖPNV & Bahn:** Schwarzach hat einen Bahnhof mit S-Bahn- und Regionalverkehr (Verkehrsanbindung im Gemeindegebiet). Bushaltestellen sind auch gemütlich erreichbar.
- **Bildungseinrichtungen in der Nähe:** In Schwarzach sind Schulen und Kindergärten vorhanden – die Infrastruktur für Familien ist etabliert.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche-Ess-Wohnzimmer
- große Terrasse (wird gerade saniert)

- zwei Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne, WC & Fenster
- Abstellraum mit Gastherme
- Garagenplatz mit Abstellbereich

In der Wohnung befindet sich eine Gastherme, die Kosten der Gastherme sind im Gesamtmiatzins nicht enthalten. Diese wird dem Mieter direkt vorgeschrieben.

Gesamtmiatzins:

EUR 926,77 Mietzins Wohnung

EUR 127,23 allg. Betriebskosten Wohnung

EUR 96,00 Mietzins Garagenplatz

EUR 1.150,00 Gesamtmiatzins inklusive Betriebskosten (ohne Heizung)

Die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgt mittels eigener Gastherme. Die hierfür anfallenden Kosten werden direkt vorgeschrieben und sind zusätzlich zum Gesamtmiatzins zu bezahlen.

Kautionshinterlegung:

Die Kaution in Höhe von € 3.500,- kann entweder per Überweisung oder mittels Bankgarantie hinterlegt werden.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungsstermin!

Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH erklärt, entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler, sondern nur einseitig für den (die) Vermieter(in) tätig zu sein. Weiter ist die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren. Mit dem

Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <2.750m
Apotheke <750m
Krankenhaus <3.725m
Klinik <5.775m

Kinder & Schulen

Schule <775m
Kindergarten <1.275m
Universität <5.400m
Höhere Schule <9.250m

Nahversorgung

Supermarkt <675m
Bäckerei <650m
Einkaufszentrum <4.900m

Sonstige

Bank <700m
Geldautomat <700m
Post <2.025m
Polizei <3.875m

Verkehr

Bus <425m
Bahnhof <1.150m

Autobahnanschluss <3.150m
Flughafen <9.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap