

## **Wohnen im Schloss Schwarzenegg! - 2 - Zimmer Wohnung**



**Objektnummer: 7386/20250653**

**Eine Immobilie von Immobilien Huber**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwarzeneggweg 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8410 Wildon
Baujahr:	1600
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,93 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	73,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Heizwärmebedarf:	D 113,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Gesamtmiete	957,27 €
Kaltmiete (netto)	464,90 €
Kaltmiete	657,43 €
Betriebskosten:	103,94 €
Heizkosten:	189,06 €
USt.:	110,78 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Andreas Fischer

Immobilien Huber  
Kaiserdorf 22 / 11  
8010 Graz

T +43 660 3665730  
H +43 660 3665730

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

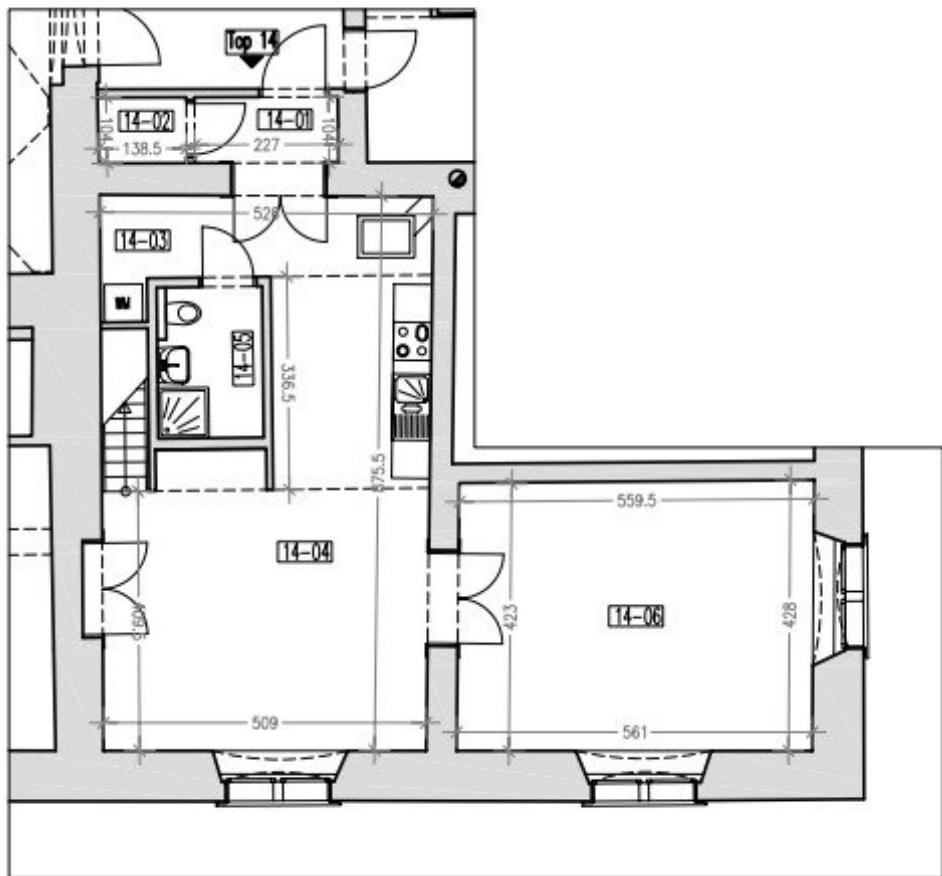












14-01 Vorraum	$F = 2.35m^2$
14-02 Abstellraum	$F = 1.45m^2$
14-03 Gang	$F = 7.23m^2$
14-04 Koch-Ess-Wohnb.	$F = 33.83m^2$
14-05 Bad/WC	$F = 3.85m^2$
14-06 Zimmer	$F = 25.22m^2$

Top 14 = 73,93m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:100

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im geschichtsträchtigen Schloss Schwarzenegg in Wildon und verbindet historischen Flair mit modernem Wohnkomfort.

Das Objekt liegt im 2. Obergeschoss, das bequem mit dem Lift erreichbar ist.

Die Wohnung präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand und überzeugt durch eine **neuwertige Küche**, ein **modern ausgestattetes Badezimmer** sowie einen **schönen Holzboden**. Der großzügige Grundriss schafft ein offenes, helles Wohngefühl, ergänzt durch eine **erhöhte Galerie**, die sich als Arbeits- oder Lagerbereich nutzen lässt. Der Wohnung ist ein eigener **Carport-Stellplatz** zugeordneten.

**Wohnfläche:** 73,93 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 2. Obergeschoss (mit Lift)

**Bezug:** ab sofort

**Heizung:** Fernwärme

**Parkplatz:** 1 Carport-Stellplatz inklusive

## Ausstattung

- Neuwertige Einbauküche
- Modernes Badezimmer
- Großzügiger Wohn-Essbereich
- Erhöhte Fläche zur flexiblen Nutzung
- Lift im Haus
- Carport-Stellplatz
- Fernwärmeheizung

## Sonstiges

Es besteht die Möglichkeit, die Grünflächen im Schlosshof (zwischen Schloss, Pferdestall und Parkflächen) sowie den Rosengarten (innerhalb der östlich des Schlosses gelegenen Balustrade) und die Parkflächen mitzubenutzen.

Im Schloss Schwarzenegg befindet sich im 2. Obergeschoss eine **Bibliothek**, die allen Mietern gemeinschaftlich zur Verfügung steht.

Darüber hinaus können drei Räumlichkeiten im Erdgeschoss – **Kapelle, Barocksaal und Gastro-Küche** – sowie die **Terrasse mit Grillplatz im Rosengarten** und die **WC-Anlage im ehemaligen Pferdestall** von den Mietern **prekaristisch mitbenutzt** werden.

Die Wohnung ist **ab sofort beziehbar**.

Ideal für Singles oder Paare, die das Besondere suchen – Wohnen mit Geschichte und modernem Komfort.

#### **Hinweis zur Miete:**

Die angeführte Miete basiert auf einer derzeit noch gültigen **Wohnbauförderung**, die mit **30.06.2033** ausläuft. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Wohnung zu einem **geförderten Mietzins** angeboten. Nach Ablauf der Förderperiode wird ein **neuer, nicht geförderter Mietzins** festgelegt.

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 <800m

Apotheke <1.375m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.675m

Kindergarten <1.725m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <725m

Bäckerei <1.975m

**Sonstige**

Bank <1.550m

Geldautomat <1.550m

Post <3.225m

Polizei <1.800m

**Verkehr**

Bus <625m

Autobahnanschluss <1.375m

Bahnhof <1.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap