

Exklusives Wohnerlebnis in Ruhelage – 3-Zimmer-Gartenwohnung



Objektnummer: 1975/40

Eine Immobilie von SRG Wohnsinnig Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6122 Fritzens
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,42 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	171,00 m ²
Keller:	5,98 m ²
Heizwärmebedarf:	C 61,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmieta	1.695,14 €
Kaltmiete (netto)	1.540,00 €
Kaltmiete	1.627,81 €
Betriebskosten:	84,26 €
Heizkosten:	48,49 €
USt.:	18,84 €
Provisionsangabe:	

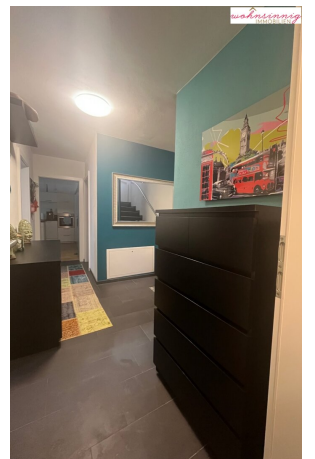
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

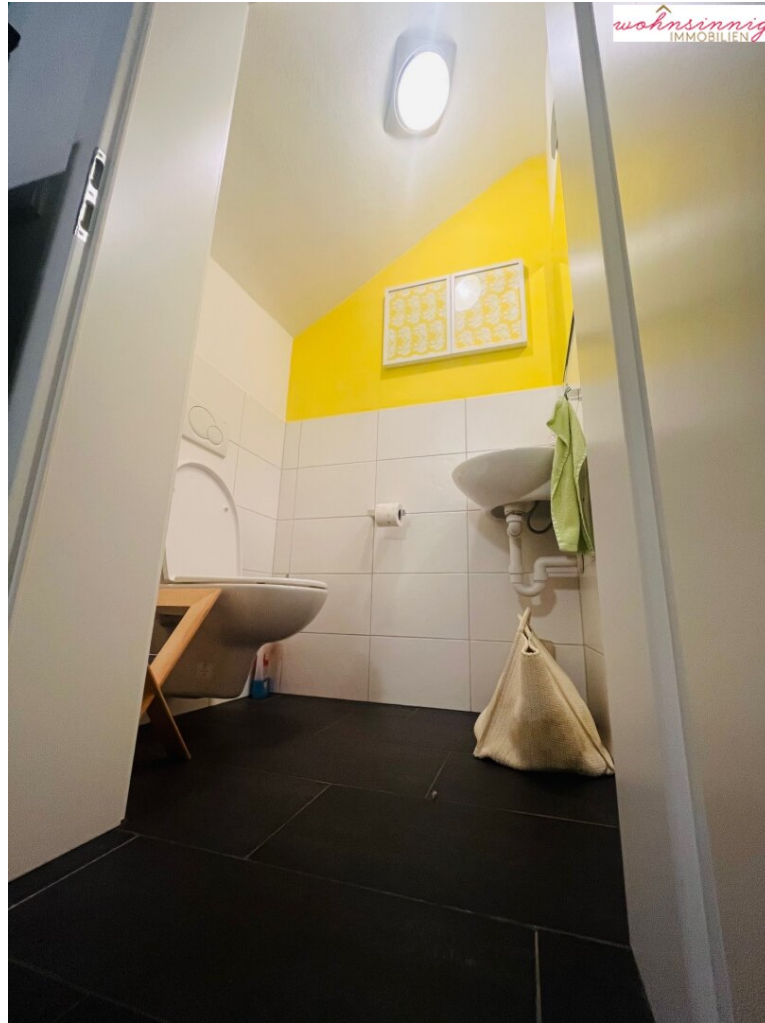
Ihr Ansprechpartner





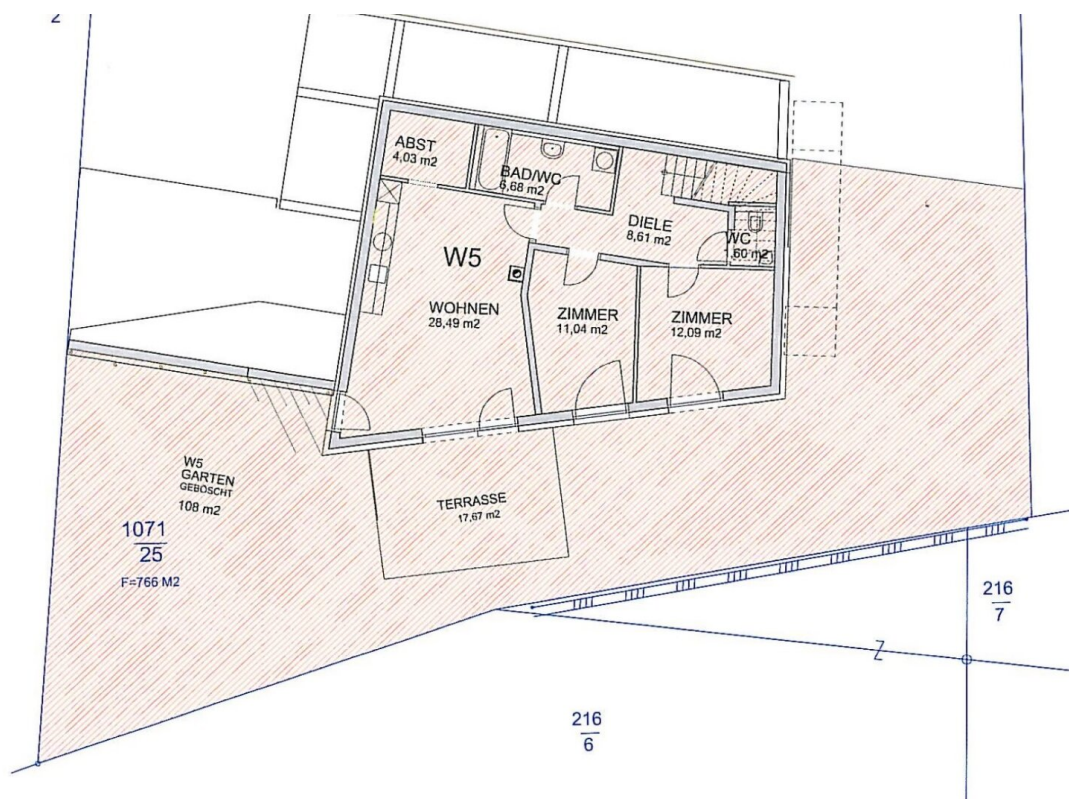












Objektbeschreibung

Diese besondere 3-Zimmer-Wohnung vereint **Privatsphäre, Ruhe** und **Natur** auf einzigartige Weise. Sie ist Teil einer kleinen Wohnanlage mit nur fünf Einheiten und besticht durch ihre **sonnige Süd-West-Ausrichtung** und einen **171 m² großen, uneinsichtigen Garten** – ein echtes Refugium für alle, die Wert auf Wohlfühlen und Rückzug legen.

Raumaufteilung

Vom großzügigen Vorzimmer aus erreichen Sie alle Räume:

- eine moderne **Wohn-Ess-Küche** (geschmackvoll ausgestattet, kaum verwendet, wie neu) mit Süd-West Ausrichtung und Zugang zur Terrasse mit Markise und zum 171 m² großen Garten
- direkt angrenzend ein praktischer **Abstellraum** mit einem doppelflügeligen Kühlschrank (inkl. Eiswürfelmaschine) – ideal für Komfort und zusätzlichen Stauraum
- **zwei** ruhige **Schlafzimmer**, zentral begehbar
- ein stilvolles **Badezimmer** mit Dusche & Wanne
- ein separates **WC**
- Zusätzliches **Kellerabteil** (ca. 6 m²) für noch mehr Stauraum

Ausstattung & Highlights

- liebevoll eingerichtet, mit hochwertigen Einbauschränken und Kästen
- moderne, geschmackvolle Küche
- praktischer Abstellraum mit hochwertigem amerikanischem Kühlschrank und viel Stauraum
- freundliches Badezimmer mit Dusche & Wanne - mit echtem Wohlfühlcharakter
- helle Räume mit optimaler Raumaufteilung
- Terrasse in ruhiger Sonnenlage mit Markise für angenehmen Schatten an heißen Sommertagen

Die Wohnung wird so vermietet, wie sie auf den Fotos zu sehen ist – vollständig möbliert und sofort bezugsbereit.

Es heißt nur noch: **Koffer packen und einziehen!** Kein mühsames Möbel schleppen, kein Einrichtungsstress – einfach ankommen und wohlfühlen.

Besonderheit der Lage

- Zugang über ca. 50 Stufen – sportlicher Start in den Tag, mit Privatsphäre belohnt
- Extra langer Parkplatz (2 Autos hintereinander)
- Zwei Besucherparkplätze für Gäste
- Natur direkt vor der Haustür: Spazierwege & Wald

Fazit

Diese Wohnung verbindet auf charmante Weise die Einzigartigkeit einer Hanglage mit einer durchdachten Raumaufteilung, absoluter Ruhe und einer Ausstattung, die sofort wohnlich

wirkt. Die große, uneinsichtige Terrasse mit Markise rundet das Angebot perfekt ab – ideal für entspannte Sonnenstunden im Sommer in voller Privatsphäre. Dank der Nähe zu Wald und Spazierwegen genießen Sie hier nicht nur Ruhe, sondern auch Natur pur direkt vor der Haustüre.

Nächste Besichtigungsmöglichkeit: 05.+06. Dezember 2025!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin!

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://susanne-rettl-gell.service.immo/registrieren/de) - <https://susanne-rettl-gell.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap