

## Natur trifft Moderne: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Carport in Kuchl



PEGES  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 7230/616**

**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 5431 Kuchl                       |
| Baujahr:                      | 2015                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Wohnfläche:                   | 56,80 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63                          |
| Gesamtmiete                   | 950,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 750,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 950,00 €                         |
| Betriebskosten:               | 200,00 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nicole Außersteiner**

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Itzlinger Hauptstraße 57



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



PEGES  
IMMOBILIEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



PEGES  
MOBILIEN



PEGES  
MOBILIEN

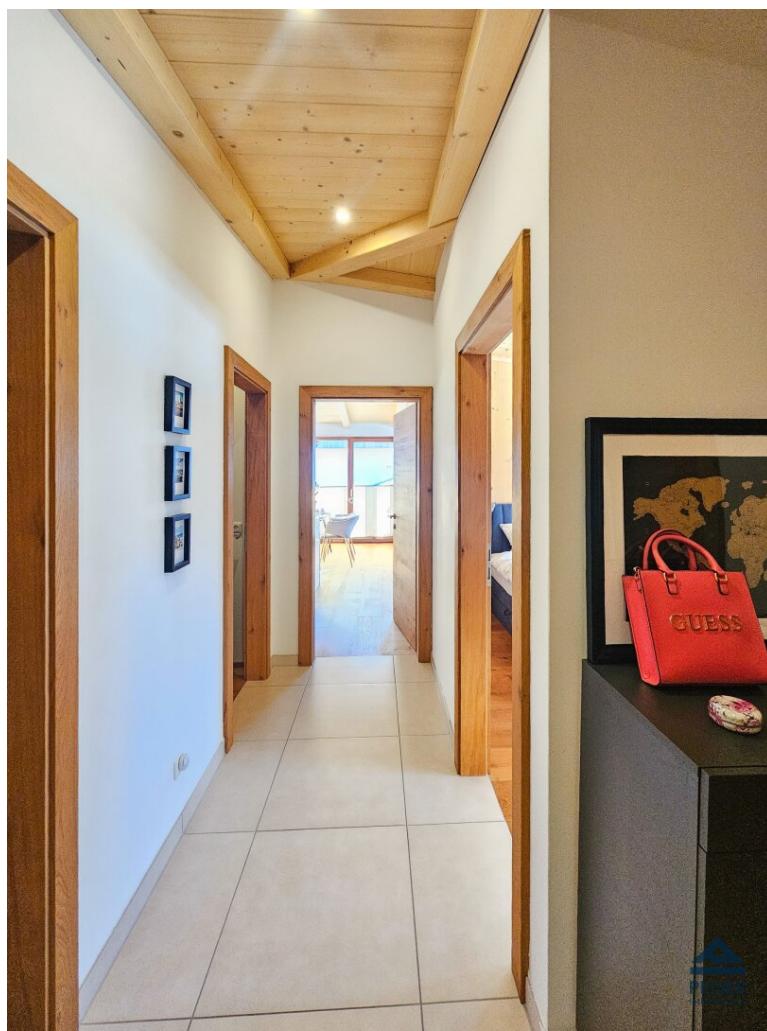


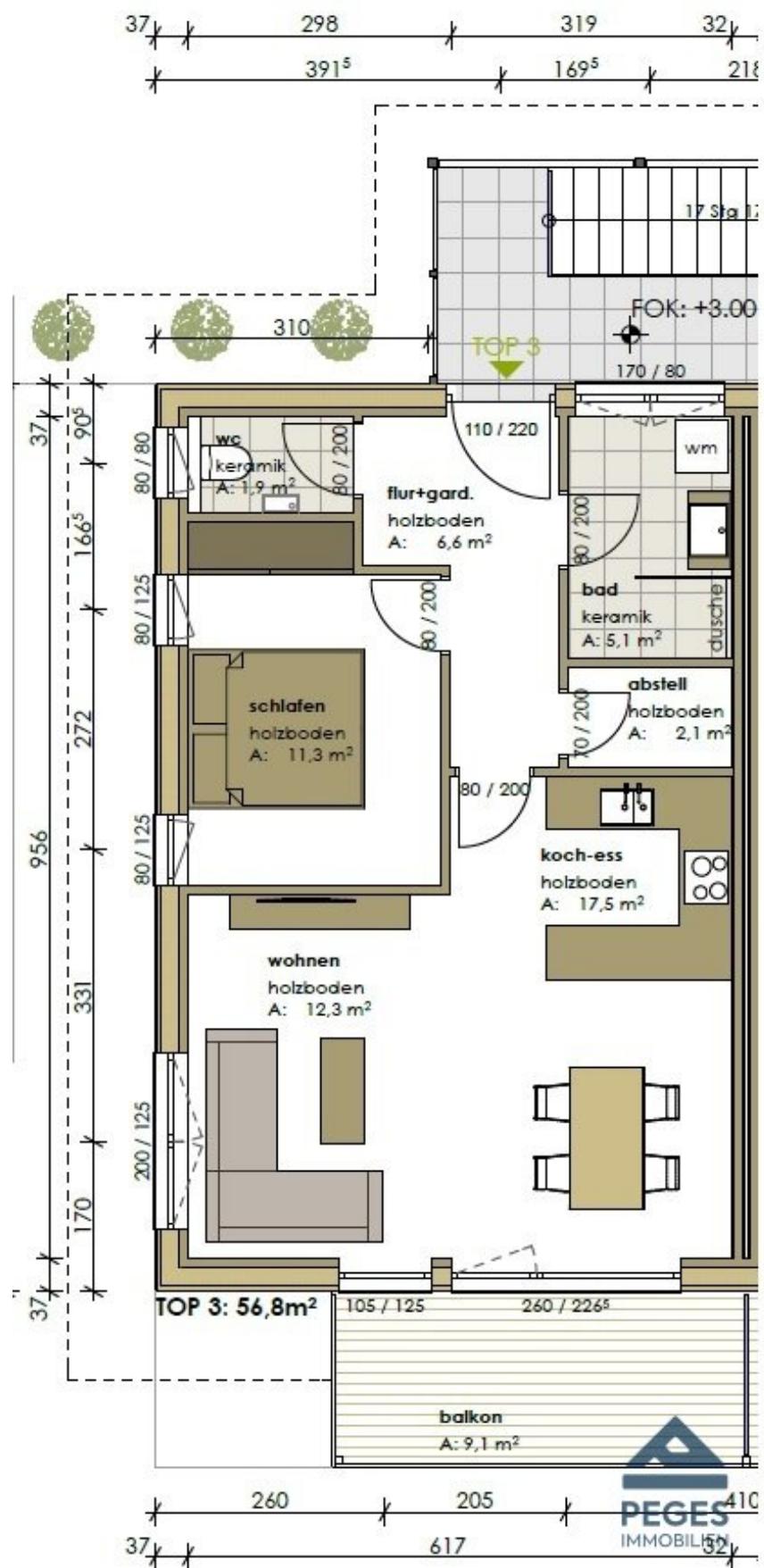
PEGES  
MOBILIEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





## Objektbeschreibung

Die **2-Zimmer-Wohnung** verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 56,80 m<sup>2</sup> zuzüglich 9,10 m<sup>2</sup> Balkon** und liegt im **1. Obergeschoß und damit obersten Stock** eines kleinen Wohnhauses mit nur 4 Wohneinheiten, welches in **energiesparender Holzbauweise** (Massivholz samt Dämmung) errichtet wurde. Über einen eigenen Eingang über das außenliegende Treppenhaus zugänglich, befindet sich die Wohnung in **herrlicher Lage und umgeben von Grün** direkt am **Ortsrand von Kuchl**, in ruhiger ländlicher Wohnumgebung.

Neben der Lage besticht diese Wohnung vor allem durch eine **ausgezeichnete Raumaufteilung, Fußbodenheizung** in allen Räumen und ein **gemütliches Wohnambiente**, das auch durch den durchdachten **Einsatz von Naturmaterialien** (Holz) und einem **natürlichen Farbkonzept** gekonnt in Szene gesetzt wird.

Über den freundlich gestalteten Eingangsbereich gelangt man in die mit **Holz-Bodenbelägen** ausgestatteten Wohnräume. Der **Kochbereich** ist harmonisch in den Wohnraum integriert und mit einer **Einbauküche in weißem Design mit dunkler Arbeitsplatte** (inkl. Geräten: Geschirrspüler, usw.) ausgestattet. **Holzbalken an der Decke** sorgen in der gesamten Wohnung für ein besonderes **Flair und Gemütlichkeit**. Der **angenehm helle Wohnbereich** mit Zugang zum **überdachten Balkon mit traumhaftem Grün- und Bergblick** bietet Platz für das gesellige Beisammensein. Für die ideale Ruheumgebung sorgt das heimelige **Schlafzimmer mit Schranknische**. (Der Schrank im Schlafzimmer kann eventuell von der Mieterin übernommen werden - *optional*.)

Der gemütliche **Balkon mit südlicher Ausrichtung** ist perfekt geschnitten und bietet die **perfekte Umgebung zum Entspannen**. Natürlich-modern präsentiert sich auch das Bad mit **Dusche mit Glastrennwand** und **Waschmaschinen-Anschluss** und spiegelt so ebenfalls die Kombination aus **geschmackvollem Design** und **zeitgemäßer Ausstattung** wider.

**Raumeinteilung:** Vorraum, Bad (mit Dusche und WM-Anschluss), WC separat, Abstellraum, Wohnzimmer mit Küchenzeile, Schlafzimmer; Balkon, Kellerabteil, 1 Carport-Stellplatz

Die **Beheizung** der Wohnung sowie auch die **Warmwasserbereitung** erfolgen **gebäudezentral** mittels **Wärmepumpe**. Die Kosten hierfür sind bereits in den Betriebskosten inkludiert. Kabel-TV und Internet sind über die Salzburg-AG möglich.

Ein **PKW-Stellplatz im Carport** sowie ein **Kellerabteil** (mit Stromanschluss) sind der Wohnung fix zugeordnet.

Wir weisen im Auftrag des Eigentümers höflich darauf hin, dass die Wohnung bevorzugt an eine Einzelperson bzw. max. an 2 Personen/ Erwachsene (berufstätig/studierend - entsprechende Nachweise sind bereitzustellen, Nichtraucher, ohne Haustiere) vermietet wird.



*Die Kosten der vertraglichen Abwicklung sind vom Mieter zu übernehmen.*

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per Email, samt detaillierten Informationen/Unterlagen zu Ihrer Person - bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Daten bzw. entsprechenden Unterlagen bearbeitet werden.**

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 <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Bahnhof <2.000m



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN