

## **Kitzbühel: Schöne, neuwertige Mietwohnung mit großer Sonnenterrasse in absoluter Natur-Ruhelage**



**Objektnummer: 217**

**Eine Immobilie von MSI Michaela Schölermann Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6370 Kitzbühel
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	2.280,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.280,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Schölermann**

MSI Michaela Schölermann Immobilien GmbH



MS P Michaela Schölermann



MS P Michaela Schölermann



MS P Michaela Schölermann

## Objektbeschreibung

Diese schöne 3-Zimmer-Mietwohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großen, südseitig gelegenen Balkon mit überdachtem Essplatz liegt im ersten Stock eines Zweifamilienhauses und wurde erst vor kurzem generalsaniert und fertiggestellt. Die Natur-Ruhelage und Ausblicke sind einzigartig.

Im Detail beinhaltet die Wohnung 2 Schlafzimmer, davon eines mit Ausgang auf den Balkon, das Wohn-, Esszimmer ebenfalls mit Ausgang auf den Balkon, eine separate, moderne Einbauküche mit Kühlschrank, Backofen, Ceranfeld und Geschirrspüler, ein neues Duschbad mit Tageslicht sowie Anschluss für Waschmaschine / Trockner, ein separates WC mit Tageslicht und einen großer Eingangsbereich, der beispielsweise als Garderobe mit Sitzmöglichkeit und viel Platz für zusätzlichen Stauraum genutzt werden kann.

Sonnenbalkon und überdachte Terrasse mit Sitzplatz belaufen sich auf ca. 40 m<sup>2</sup> und laden zum Sonnenbaden und für gemütliche Stunden mit Freunden und Familie ein.

1 Überdachter Carport-Platz rundet das Angebot ab.

Dielenböden in den Wohnräumen, ansonsten im Eingangsbereich, Flur, Bädern und Küche schöne, hellgraue Steinböden, eine moderne Einbauküche mit Einbaugeräten, Duschbad und WC - jeweils mit Fenster - sind enthalten. Die Wohnung war nur ein Jahr vermietet, Mobiliar und Inventar sind somit absolut neuwertig.

Die Wohnung verfügt über einen separaten, überdachten Aufgang und ist somit vom übrigen Wohnhaus komplett getrennt.

Die monatliche Miete beträgt EUR 1.990,- inkl./exkl. USt.

Die monatlichen Betriebskosten betragen EUR 290,- inkl./exkl. USt.

Strom, Telefon/Internet sind vom Mieter individuell anzumelden und abzurechnen.

3 Bruttomonatsmieten Kautions = EUR 6.840,-

Die Wohnung verfügt über eine Widmung als Hauptwohnsitz.

Ein Bezug wäre zum 30.04.2026 oder nach Absprache ggf. auch früher möglich.

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 <2.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap