

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



Objektnummer: 217

Eine Immobilie von MSI Michaela Schölermann Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6370 Kitzbühel
Baujahr:	2008
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	2.280,00 €
Kaltmiete (netto)	1.990,00 €
Kaltmiete	2.280,00 €
Betriebskosten:	290,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Schölermann

MSI Michaela Schölermann Immobilien GmbH



Objektbeschreibung

Diese schöne 3-Zimmer-Mietwohnung mit ca. 71 m² 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 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 m² 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 bisherigen Mieter würden - je nach Wunsch und Bedarf - einen Teil des Mobiliars gegen Abstand in der Wohnung belassen. Die Wohnung ist erst 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 Kaution = 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