

**AB 01.04.2026 VERFÜGBAR I BALKON I ZENTRALE LAGE  
I MODERN SANIERT I TOP KÜCHE I HAUSTIERE  
WILLKOMMEN I WG GEEIGNET I BADEWANNE I PROJEKT  
WOHNEN I**



**Objektnummer: 38315**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 76
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	783,94 €
Kaltmiete (netto)	550,20 €
Kaltmiete	712,67 €
Betriebskosten:	162,47 €
USt.:	71,27 €

### Infos zu Preis:

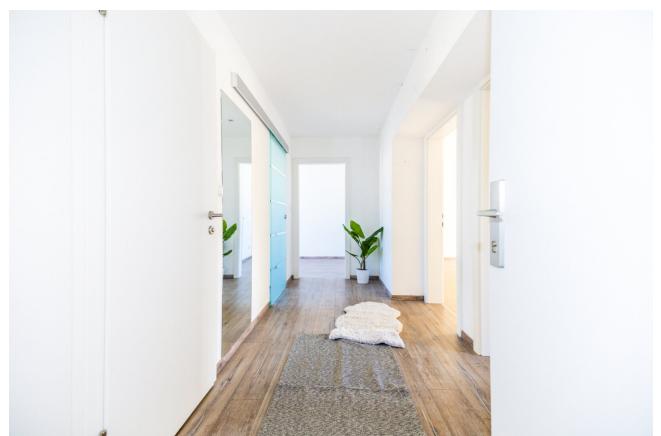
Gesamtmiete inkl. Betriebskosten - Strom und Heizung extra

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

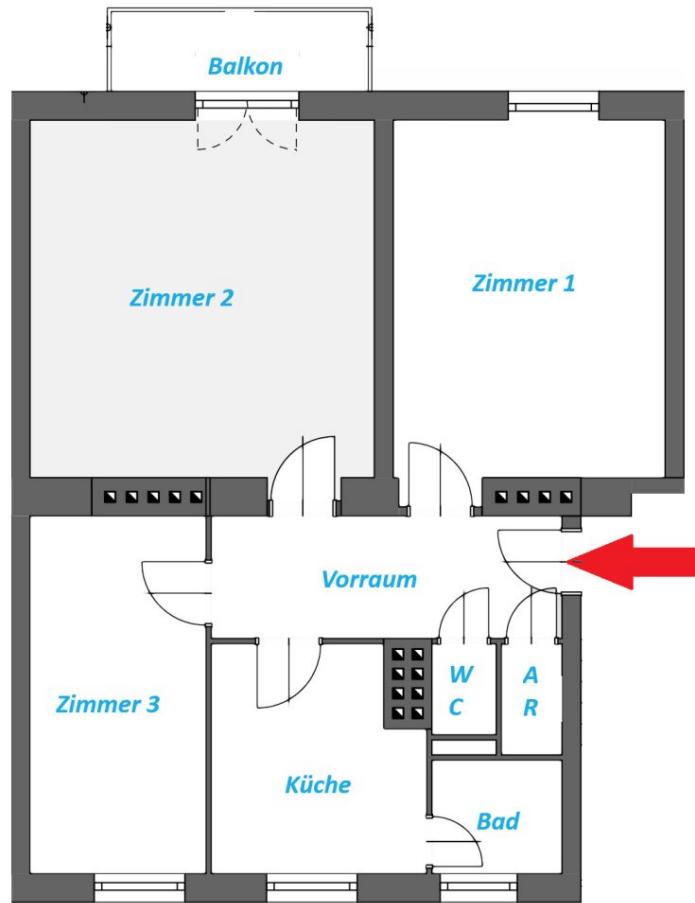
## Ihr Ansprechpartner











# Objektbeschreibung

**Traumhafte Mietwohnung in Kapfenberg ab 1. April 2026 verfügbar - Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

- **Perfekte Balance aus zentraler Lage und Ruhe:** Genießen Sie die Vorteile einer zentralen Lage, ohne auf die Ruhe einer gepflegten Wohnanlage verzichten zu müssen.
- **Geplanter Einzug leicht gemacht:** Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und **ab dem 01.04.2026 verfügbar** – so haben Sie ausreichend Zeit, Ihren Umzug entspannt und ganz ohne Zeitdruck zu organisieren.
- **Großzügiger Wohnraum:** Mit 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Wohnung reichlich Platz für Ihre individuellen Wohnräume.
- **Modernes Ambiente:** Frisch saniert und in exzellentem Zustand – diese Wohnung beeindruckt durch ihren zeitgemäßen Stil und hochwertige Materialien.
- **Stilvoller Bodenbelag:** Ein eleganter Boden, der nicht nur optisch begeistert, sondern auch vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet.
- **Komplett ausgestattete Designerküche:** Hochwertige Geräte und ein durchdachtes Design machen Kochen zum Vergnügen.
- **Sonniger Rückzugsort:** Der nach Süden ausgerichtete Balkon bietet Ihnen eine ruhige Oase mit viel Sonnenschein.
- **Flexibles Raumkonzept:** Drei separat begehbar Zimmer, die Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit für Ihre Wohnbedürfnisse ermöglichen.

Diese traumhafte Mietwohnung, die ab dem 1. April verfügbar ist, befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Kapfenberg, in der Wiener Straße 76. Die zentrale Lage bietet Ihnen eine perfekte Anbindung an das städtische Leben, während Sie zugleich die Ruhe einer gepflegten Wohnanlage genießen. Ein Billa-Supermarkt ist nur eine Gehminute entfernt – ideal für den schnellen Einkauf zwischendurch.

Die Wohnung selbst befindet sich im dritten Stock einer sehr gepflegten Anlage und erstreckt sich über großzügige 74 m<sup>2</sup>. Bereits beim Betreten der Wohnung spüren Sie die einladende Atmosphäre des großzügigen Vorraums. Dieser bietet nicht nur ausreichend Platz für Ihre Garderobe, sondern beeindruckt auch durch seine moderne Gestaltung. Der edle Boden, der sich durch die gesamte Wohnung zieht, ist ein wahres Highlight und verleiht jedem Raum eine besondere Note.

Durch eine elegante Glasschiebetür gelangen Sie in die moderne Küche, die keine Wünsche offenlässt. Sie ist nicht nur optisch ein Genuss, sondern auch praktisch bestens ausgestattet. Mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Backrohr, Ceranfeld, Geschirrspüler und viel Stauraum sind Sie für jede kulinarische Herausforderung gerüstet. Ein Esstisch, der sich perfekt in das Küchendesign einfügt, lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten ein. Dank des großen Fensters ist die Küche tagsüber lichtdurchflutet und bietet eine angenehme Atmosphäre.

Alle Zimmer sind separat begehbar, was die Wohnung besonders flexibel macht. Sie eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare, Familien oder eine Wohngemeinschaft. Das größte Zimmer, das ideal als Wohnzimmer genutzt werden kann, führt direkt auf den sonnigen Balkon. Hier können Sie die Ruhe und die Sonne genießen, da der Balkon komplett in den Innenhof ausgerichtet ist und somit sehr privat und ruhig liegt.

Das Badezimmer ist hell und freundlich gestaltet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und einen Spiegelschrank. Ein großes Fenster sorgt dafür, dass Sie auch hier von natürlichem Licht profitieren. Die Toilette ist separat und über den Vorraum erreichbar, was zusätzliche Privatsphäre bietet. Praktischerweise befindet sich der Waschmaschinenanschluss im Abstellraum.

Ein weiteres Plus: Haustiere sind in dieser Wohnung herzlich willkommen! Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, und die angeführte Gesamtmiete beinhaltet bereits die Betriebskosten und die Umsatzsteuer. Lediglich die Kosten für Strom und Heizung kommen noch hinzu. Für Ihr Auto gibt es die Option, einen Carport-Platz im Innenhof anzumieten.

Ein zusätzlicher Vorteil: Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und **ab dem 01.04.2026 verfügbar** – das bietet Ihnen ausreichend Zeit, Ihren Einzug in aller Ruhe und stressfrei zu planen.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <425m  
Krankenhaus <3.625m

### **Kinder & Schulen**

Schule <475m  
Kindergarten <475m  
Universität <975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <800m

### **Sonstige**

Bank <400m  
Geldautomat <400m  
Post <700m  
Polizei <425m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Autobahnanschluss <1.675m  
Bahnhof <700m  
Flughafen <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap