

## **Wohnen mit Klasse – stilvolle Wohnung in kernsanierter Altbauvilla - Erstbezug!**



Außenbereich & Parkplätze

**Objektnummer: 7314/629**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchbach in der Steiermark 68
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8082 Kirchbach in Steiermark
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,68 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,44 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Gesamtmiete	1.246,41 €
Kaltmiete (netto)	799,64 €
Kaltmiete	1.000,27 €
Betriebskosten:	200,63 €
Heizkosten:	118,02 €
USt.:	128,12 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Orlin Pavlov**



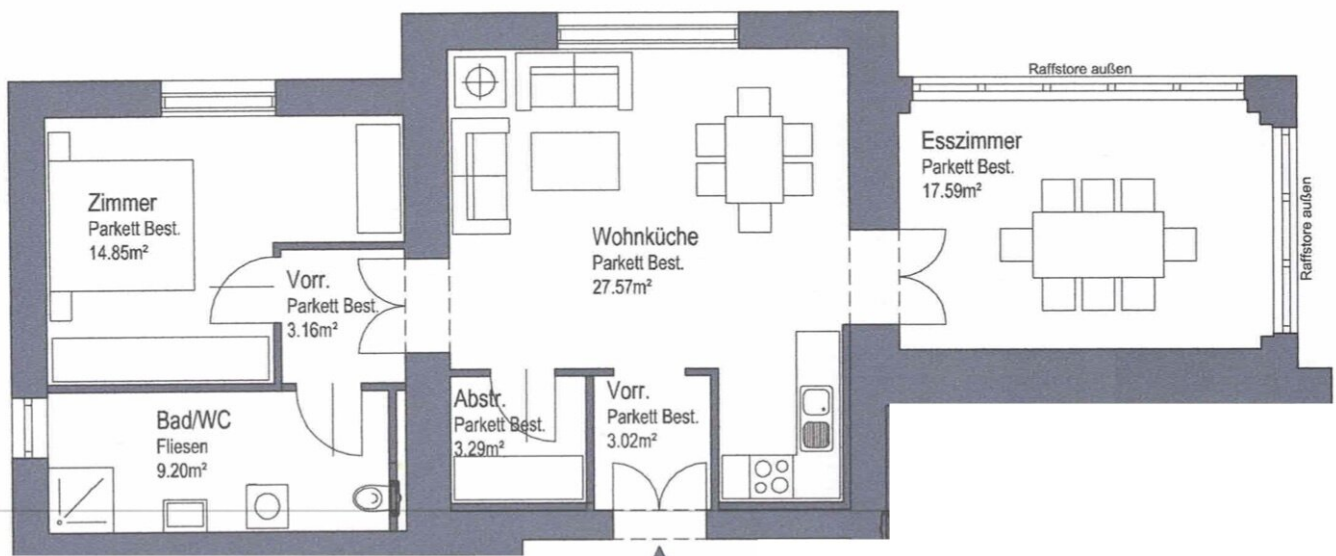










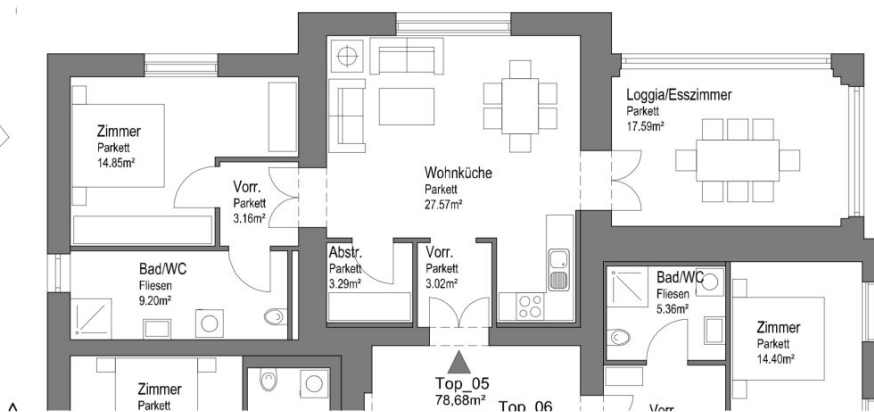


Top\_05  
78,68m<sup>2</sup>

Foyer  
Terrazzo Best.  
20.02m<sup>2</sup>



000000 000000  
000000 000000



**TOP\_05**  
Obergeschoß WNF 78,68m<sup>2</sup>



0 1m 8m  
M 1:100

VILLA WERTHEIM

VW\_230705\_WTB\_05\_1 M 1 : 1 0 0

100% 100%



## Objektbeschreibung

In der geschichtsträchtigen und stilvoll revitalisierten **Villa Wertheim** in **Kirchbach in der Steiermark** erwartet Sie diese großzügige, hochwertig ausgestattete **3-Zimmer-Mietwohnung** mit **ca. 78,68 m² Wohnfläche**. Die charmante Altbauvilla wurde mit viel Liebe zum Detail **kernsaniert** – diese Wohnung überzeugt mit stilvoller Ausstattung, großzügigem Grundriss und durchdachter Raumaufteilung.

### Raumaufteilung im Überblick:

- **Einladender Vorraum**
- **Praktischer Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum
- **Offene Wohnküche** mit hochwertiger Einbauküche
- **Separates Esszimmer** – ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder auch als z.B. Arbeitszimmer nutzbar
- **Ruhiges Schlafzimmer** mit angenehmer Atmosphäre
- **Modernes Badezimmer mit Dusche & WC**

Die Wohnung wurde **im Zuge der Gesamtsanierung der Villa komplett erneuert** – inklusive neuer Einbauküche, Böden, Fenster, Heizung, Sanitäranlagen und Elektroinstallationen. Es wurden ausschließlich **qualitativ hochwertige Materialien** verwendet. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Licht und ein freundliches Wohngefühl.

### Zusätzliche Vorteile:

- **Kellerabteil im Mietumfang enthalten**
- **Zugeordneter Parkplatz direkt bei der Liegenschaft**
- **Großzügiger, gepflegter Grünbereich** zur gemeinschaftlichen Nutzung
- **Beheizung mittels Fernwärme** – effizient & umweltfreundlich

### Lage & Infrastruktur:

Die **ruhige und gleichzeitig sehr zentrale und gut angebundene Lage (Ortsmitte)** in Kirchbach bietet eine ideale Kombination aus Erholung und Alltagstauglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Gastronomie, Schulen und Nahverkehr befinden sich **in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar**. Die nächste Bushaltestelle befindet sich lediglich 80 m entfernt und zum Gemeindeamt sind es auch nur ca. 200 m.

## **Fazit:**

Eine **besonders großzügige & stilvolle Mietwohnung** in einem einzigartigen Gebäude – hochwertig ausgestattet, ruhig gelegen und sofort beziehbar.

Ideal für alle, die modernes Wohnen in geschichtsträchtigem Ambiente zu schätzen wissen.

## **Jetzt besichtigen & wohlfühlen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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 <1.200m  
Apotheke <375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <625m  
Bäckerei <4.575m

### **Sonstige**

Bank <200m  
Geldautomat <200m  
Post <475m  
Polizei <4.775m

### **Verkehr**

Bus <50m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap