Stilvolle Belletage mit außergewöhnlichem Verandazimmer in der Villa Wertheim - inkl. Parkplatz & Keller - Erstbezug!



Villa Wertheim

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
Baujahr:	1900
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	838,62 €
Kaltmiete (netto)	433,01 €
Kaltmiete	633,64 €
Betriebskosten:	200,63 €
Heizkosten:	118,02 €
USt.:	86,96 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

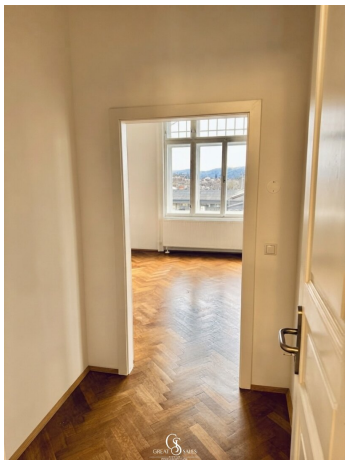


















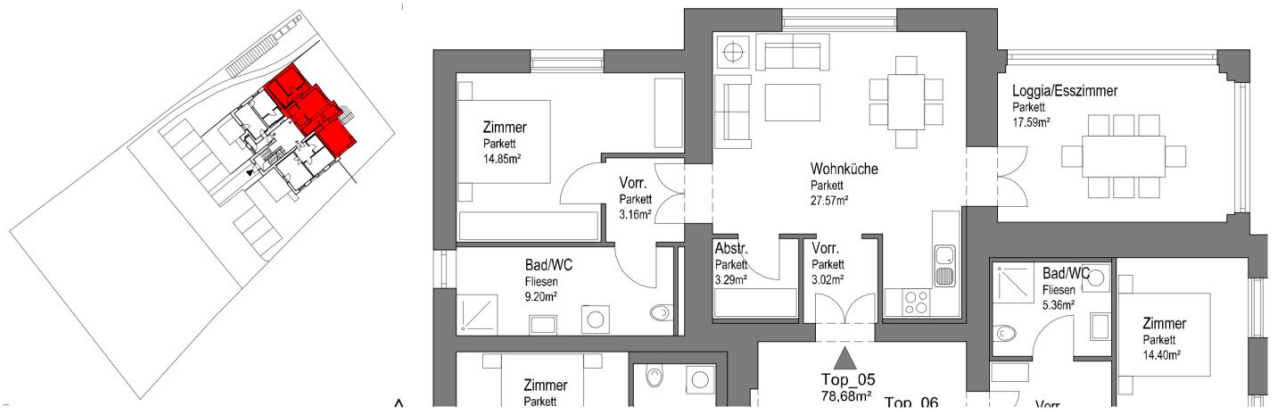












TOP_05

Obergeschoß WNF 78,68m²

0 1m 8m
M 1:100

VILLA WERTHEIM

VW_230705_WTB_05_1 M 1 : 1 0 0

Objektbeschreibung

In der geschichtsträchtigen **Villa Wertheim in Kirchbach in der Steiermark** erwartet Sie eine außergewöhnliche 3-Zimmer-Mietwohnung mit ca. **78,68 m² Wohnfläche**. Die im Zuge der Generalsanierung 2025 umfassend revitalisierte Altbauvilla verbindet den besonderen Charakter historischer Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Was diese Wohnung besonders macht, erschließt sich bereits beim Betreten der Villa: **Ein repräsentatives Foyer, historische Architektur, großzügige Raumhöhen von rund 3,50 bis 3,70 m und liebevoll erhaltene Details** schaffen ein Ambiente, das sich deutlich vom klassischen Neubau unterscheidet.

Bereits das **großzügige Foyer mit seinem eindrucksvollen Luster** vermittelt beim Betreten der Villa einen besonderen ersten Eindruck. Über den stilvollen Allgemeinbereich gelangt man in die Wohnung im **1. Obergeschoß**. Diese vermittelt mit ihren großzügigen Räumlichkeiten den besonderen Charakter einer klassischen **Belletage**. Hohe Räume, elegante Proportionen, Fischgrätparkett und die charakteristischen historischen Fenster verleihen den Wohnräumen eine ganz eigene Atmosphäre.

Die Villa wurde mit viel Liebe zum Detail **kernsaniert und hochwertig revitalisiert**. Dabei wurden charakteristische Elemente des historischen Gebäudes erhalten und aufwendig restauriert. **Parkettböden, klassische Innentüren und die imposanten Kastenstockfenster** verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Altbaucharakter.

Das besondere Highlight: das Verandazimmer

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist das rund **17,25 m² große Verandazimmer**, das im Grundriss als „Loggia/Esszimmer“ ausgewiesen ist.

Durch die **außergewöhnlich großzügige Verglasung** auf zwei Seiten wird der Raum von Tageslicht durchflutet oder können auch wieder mit den außenliegenden, elektrischen Raffstores verdunkelt werden. Die großen, charakteristisch gegliederten Fenster, der restaurierte Parkettboden und die offene Verbindung zum Wohnbereich verleihen diesem Zimmer einen besonderen, beinahe klassischen Saloncharakter.

Ursprünglich als Esszimmer gedacht, bietet das Verandazimmer darüber hinaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als **elegantes Esszimmer, stilvolles Arbeitszimmer, Bibliothek oder zusätzlicher Wohn- und Rückzugsbereich**. Gerade diese besondere Raumwirkung macht den Bereich zu einem der charaktervollsten Räume der Wohnung.

Ursprünglich als Esszimmer gedacht, bietet das Verandazimmer darüber hinaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als **elegantes Esszimmer, stilvolles Arbeitszimmer,**

Bibliothek oder zusätzlicher Wohn- und Rückzugsbereich. Gerade diese besondere Raumwirkung macht den Bereich zu einem der charaktervollsten Räume der Wohnung.

Wohnen mit historischem Charakter

Der anschließende Wohnbereich mit offener Küche bildet das Zentrum der Wohnung. Mit rund **27,5 m²** bietet dieser Bereich ausreichend Platz für eine großzügige Wohnlandschaft und einen gemütlichen Essbereich. Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein.

Besonders schön zur Geltung kommt hier das Zusammenspiel aus **klassischem Fischgrätparkett, hohen Räumen und den großzügigen historischen Fensterflächen**. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen angenehmen Blick ins umliegende Grün bzw. auf die Umgebung.

Das Schlafzimmer ist mit rund **14,40 m²** angenehm dimensioniert und ebenfalls mit einem historischen, großzügig dimensionierten Fenster ausgestattet.

Im Zuge der umfassenden Generalsanierung wurde die Wohnung technisch und optisch vollständig erneuert. **Einbauküche, Böden, Fenster, Heizung, Sanitär- und Elektroinstallationen** wurden erneuert bzw. modernisiert. Gleichzeitig blieb der historische Charakter der Villa mit ihren prägenden architektonischen Elementen erhalten.

Raumaufteilung:

- **Großzügiger Vorraum** mit Zugang zu den einzelnen Wohnbereichen
- **Offener Wohnbereich mit Küche** auf rund 27,5 m²
- **Besonderes Verandazimmer** mit rund 17,25 m² und großzügiger Verglasung
- **Schlafzimmer** mit rund 14,40 m²
- **Praktischer Abstellraum**
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche und WC

Und Zusätzlich:

- **Kellerabteil** mit ca. 4,44 m² (ebenfalls neu saniert) im Mietumfang enthalten
- **Zugeordneter Parkplatz** direkt bei der Liegenschaft

Weitere Vorteile:

- **Gepflegter Grünbereich** zur gemeinschaftlichen Nutzung
- **Fernwärme**
- **Grünblick**
- **Hochwertig generalsanierter Zustand**
- **Erstbezug nach Generalsanierung 2025**

Eine besondere Mietwohnung für alle, die großzügige Architektur, historische Details und zeitgemäßen Wohnkomfort miteinander verbinden möchten.

Gerne übermittle ich Ihnen das vollständige Exposé mit weiteren Details und freue mich darauf, Ihnen die Villa Wertheim und diese besondere Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung näher vorstellen zu dürfen.

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 <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