Kirchschlag | 75m² Wohnung im 2. Stock - ruhig, hell und voller Möglichkeiten



Objektnummer: 1643/130

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2860 Kirchschlag in der Buckligen Welt
Wohnfläche:	75,13 m²
Nutzfläche:	81,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Kaufpreis:	99.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +436643005626
H +436643005626

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Visualisierung - Wandfarbe digital angepasst







Visualisierung - Wandfarbe digital angepasst








Visualisierung - Wandfarbe digital angepasst


Digital bearbeitete Darstellung




Digital bearbeitete Darstellung




Digital bearbeitete Darstellung





Digital bearbeitete Darstellung





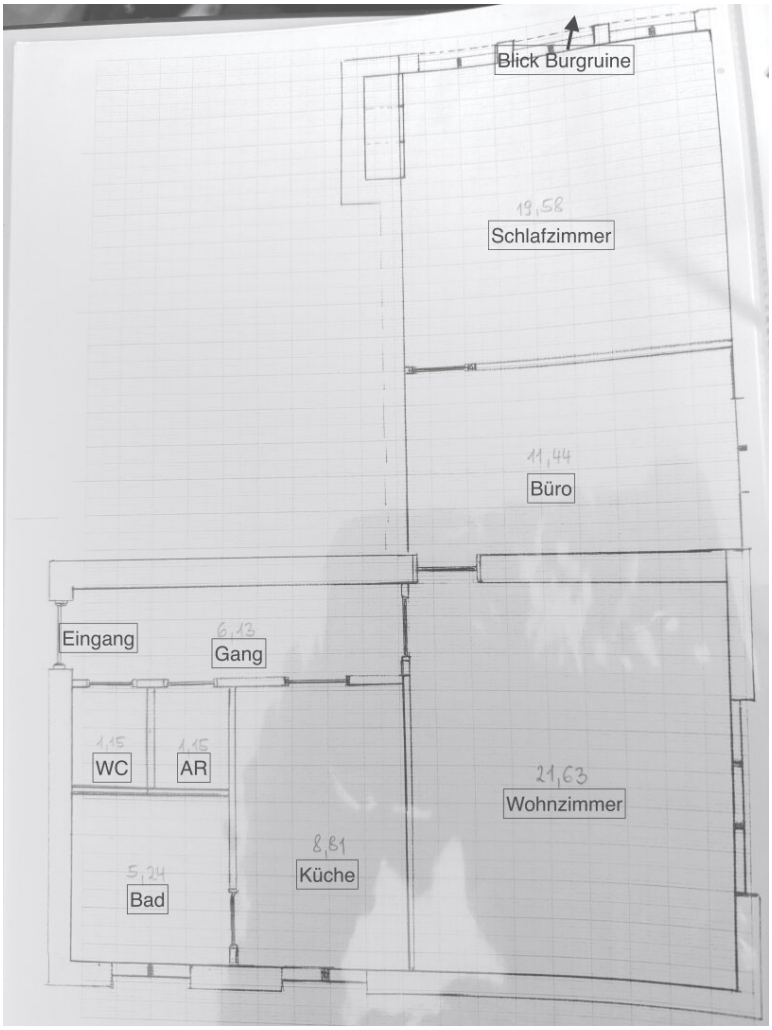









Café
Café


Blick Burgruine
19,58
Schlafzimmer
11,44
Büro
Eingang
6,13
Gang
1,15
WC
1,15
AR
21,63
Wohnzimmer
8,81
Küche
5,24
Bad

Objektbeschreibung

RUHIGES WOHNEN MIT POTENZIAL - EIGENTUMSWOHNUNG IN KIRCHSCHLAG

Manche Wohnungen erzählen keine fertige Geschichte - sie bieten Raum, eine eigene zu beginnen.

Diese Eigentumswohnung im zweiten Stock eines Wohnhauses in Kirchschlag in der Buckligen Welt ist genau so ein Ort. Rund **75 m² Wohnfläche**, eine praktische Raumstruktur und eine ruhige Umgebung bilden die Grundlage für ein Zuhause, das sich ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten lässt.

Über viele Jahre war die Wohnung vermietet und steht nun leer - bereit für einen neuen Lebensabschnitt. Ob als erstes eigenes Zuhause, als Anlageobjekt oder als langfristige Vorsorge: Diese Wohnung bietet die Möglichkeit, Wohnraum mit Perspektive zu schaffen.

RAUMSTRUKTUR - WOHNEN MIT FLEXIBILITÄT

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft einen offenen Wohnbereich, der sich für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich gleichermaßen eignet.

Angrenzend befindet sich ein **Durchgangszimmer,** das sich flexibel nutzen lässt. Ob als **Homeoffice**, Ankleideraum oder zusätzlicher Stauraum - dieser Raum lässt sich an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Von hier aus gelangt man weiter in das **Schlafzimmer**, das einen ruhigen Rückzugsort innerhalb der Wohnung darstellt. Besonders schön ist hier der **Ausblick auf die Burgruine Kirchschlag**, der dem Raum eine besondere Atmosphäre verleiht.

Die Küche ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Eingangsbereich aus erreichbar und fügt sich praktisch in die Raumstruktur ein. Von der Küche aus gelangt man in das Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Ein **separates WC** sowie ein Abstellraum ergänzen die Wohnung und schaffen zusätzlichen Stauraum für den Alltag.

EIN BLICK AUF DIE WICHTIGSTEN DETAILS DIESER WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock eines Wohnhauses ohne Lift** und verfügt über rund **75 m² Wohnfläche**. Zusätzlich gehört ein **Kellerabteil** mit etwa **6 m²** zur Wohnung.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Fernwärme**, die Abrechnung erfolgt über die Gemeinde Kirchschlag. Die Elektrik wurde 2008 bereits erneuert, wodurch eine wichtige technische Grundlage bereits modernisiert ist.

Zur Wohnung gehört kein eigener Parkplatz und keine Garage. In der angrenzenden Gasse sowie in der unmittelbaren Umgebung stehen jedoch **öffentliche Parkmöglichkeiten** zur Verfügung.

INTERESSANT FÜR EIGENNUTZER:INNEN UND ANLEGER:INNEN

Die Wohnung steht derzeit leer und kann **sofort übernommen** werden. Die **monatliche BK-Vorschreibung** beträgt ca. **255 €**

In den vergangenen zehn Jahren war sie vermietet. Die zuletzt erzielte **monatliche Gesamtmiete betrug 615 €**, wobei darin **Betriebskosten in Höhe von 187 €** enthalten waren.

Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Menschen, die ein eigenes Zuhause suchen, als auch für Anleger, die eine Wohnung wieder vermieten möchten. Ebenso kann sie eine interessante Möglichkeit darstellen, Vermögen in Immobilien anzulegen oder **Wohnraum für spätere Generationen** innerhalb der Familie zu sichern.

LAGE & UMGEBUNG - KIRCHSCHLAG IN DER BUCKLIGEN WELT

Kirchschlag zählt zu den charmanten Orten im südlichen Niederösterreich und ist bekannt für seine historische Atmosphäre sowie die sanfte Hügellandschaft der Buckligen Welt.

Die Wohnung liegt in einer angenehmen Wohnlage, von der aus viele Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreichbar sind. Eine **Apotheke** befindet sich nur wenige Meter entfernt, ebenso wie ein **SPAR-Supermarkt**. Auch **Volksschule und Mittelschule** sind in kurzer Distanz erreichbar, was den Standort besonders alltagstauglich macht.

Gleichzeitig ist die Umgebung geprägt von Natur, Wanderwegen und einer ruhigen Lebensqualität.

MEIN SERVICE

Wenn Sie sich selbst ein Bild von dieser Wohnung machen möchten, lade ich Sie gerne zu einer persönlichen Besichtigung ein.

Ob Sie die Wohnung **selbst nutzen möchten oder als Anlage zur Vermietung erwerben wollen** - ich begleite Sie gerne bei allen Fragen rund um diese Immobilie und stehe Ihnen als verlässliche Ansprechpartnerin zur Seite.

Mir ist es wichtig, Sie in jeder Situation **transparent, persönlich** und **mit Blick auf Ihre individuellen Wünsche** zu beraten.

Rufen Sie mich jetzt an unter +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria | Ihre Immobilienfachberaterin

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <8.000m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <9.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap