

**1. MONAT MIETFREI I AB SOFORT VERFÜGBAR I  
ZENTRALE LAGE I BALKON I TOP AUFTEILUNG I  
CARPORT I DUSCHE I PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 38402**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Wiener Straße 76                  |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8605 Kapfenberg                   |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 55,65 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,90                            |
| Gesamtmiete                   | 658,17 €                          |
| Kaltmiete (netto)             | 475,88 €                          |
| Kaltmiete                     | 598,33 €                          |
| Betriebskosten:               | 122,45 €                          |
| USt.:                         | 59,84 €                           |
| Infos zu Preis:               |                                   |

Miete inkl. Betriebskosten Heizkosten und Stromkosten sind extra

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

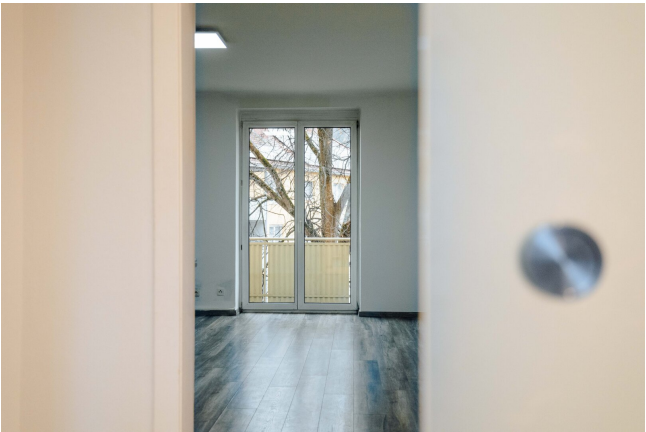
## Ihr Ansprechpartner

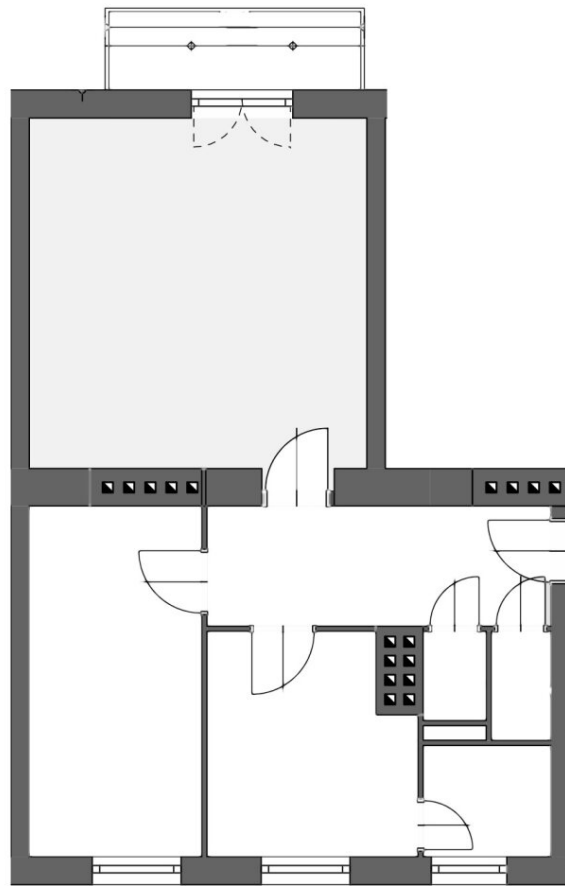












# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnjuwel in Kapfenberg: Moderner Wohnraum trifft auf Top-Lage!

- **Modernes Ambiente:** Der Vorraum besticht durch hochwertige Decken-Spots und einen modernen Boden, der sofort ins Auge fällt.
- **Vollausgestattete Küche:** Eine Glas-Schiebetür führt in die moderne Küche mit Kühlschrank und Gefrierfach, Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug, Spüle, Geschirrspüler und attraktiven Sitz- und Essmöglichkeiten, perfekt beleuchtet mit modernen Einbau-Spots.
- **Elegantes Badezimmer:** Ausgestattet mit einer Eckdusche, Waschbecken mit Spiegelschrank und einem Waschmaschinenanschluss, präsentiert sich das Bad in einem modernen Schwarz-Weiß-Design.
- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer:** Großzügig geschnitten mit Zugang zum innenhofseitigen, südwestlich ausgerichteten Balkon für entspannte Stunden im Freien.
- **Privates Schlafzimmer:** Separater Zugang vom Vorraum aus, garantiert Ruhe und Privatsphäre.
- **Separate Toilette:** Für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.
- **Bequeme Parkmöglichkeiten und Extras:** Option auf Anmietung eines Park- oder Carportplatzes und ein inkludiertes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Wiener Straße 76 in 8605 Kapfenberg, wo moderner Wohnkomfort auf eine unschlagbare Lage trifft. Diese traumhafte 56 m<sup>2</sup> große Mietwohnung im ersten Stock einer gepflegten Anlage verbindet elegantes Design mit Funktionalität. Schon beim Betreten des Vorraums, der mit modernen Decken-Spots und

einem ansprechenden Bodenbelag begeistert, spüren Sie die hochwertige Atmosphäre, die sich durch die gesamte Wohnung zieht.

Die Glas-Schiebetür offenbart eine vollausgestattete, moderne Küche, die nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch die optimale Beleuchtung und die gemütlichen Sitz- und Essmöglichkeiten überzeugt. Hier werden Kochen und gesellige Abende zum wahren Vergnügen. Das elegante Badezimmer mit Eckdusche, Waschbecken mit Spiegelschrank und einem praktischen Waschmaschinenanschluss fügt sich nahtlos in das moderne Gesamtbild ein.

Das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon bietet einen herrlichen Blick und lädt zu entspannten Stunden in der Sonne ein. Das separate Schlafzimmer verspricht ruhige Nächte und die extra Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Beheizt wird die Wohnung effizient und umweltfreundlich mittels Fernwärme, was für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die Option, einen Parkplatz oder Carportplatz anzumieten, rundet dieses attraktive Angebot ab und ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Entdecken Sie das perfekte Zuhause für alle, die Wert auf modernen Wohnkomfort, durchdachte Raumgestaltung und eine hervorragende Lage legen. Willkommen in Kapfenberg – Willkommen zu Hause!

Zögern Sie nicht – **diese Wohnung ist ab sofort verfügbar, das erste Monat für Sie mietfrei.** Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

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 <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