

# **Stilvolle Maisonette-Mietwohnung mit einzigartigem Flair und sonniger Dachterrasse im Zentrum von St. Andrä**



Titelbild

**Objektnummer: 3754/952**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sankt Andrä 49
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9433 St. Andrä
Wohnfläche:	169,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.775,00 €
Kaltmiete (netto)	1.400,00 €
Kaltmiete	1.590,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
Heizkosten:	185,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

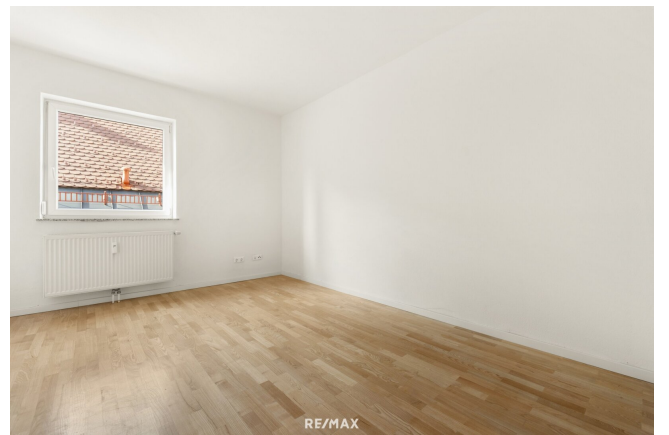


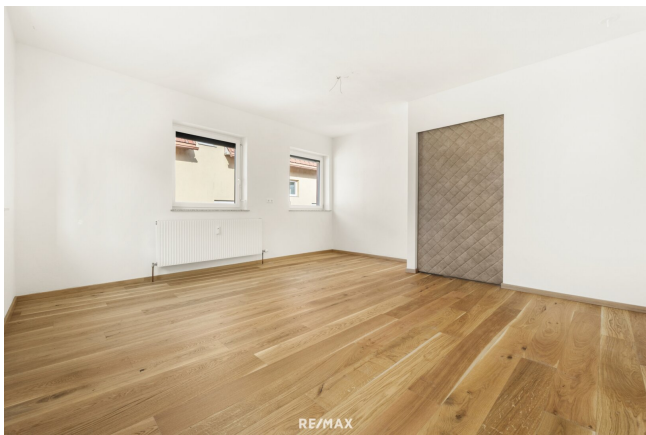
**Peter Dohr**

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

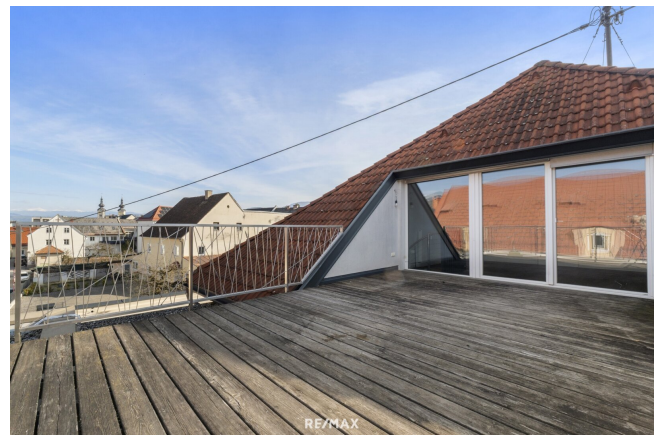
T +43 463 503 944  
H +43 664 266 32 96

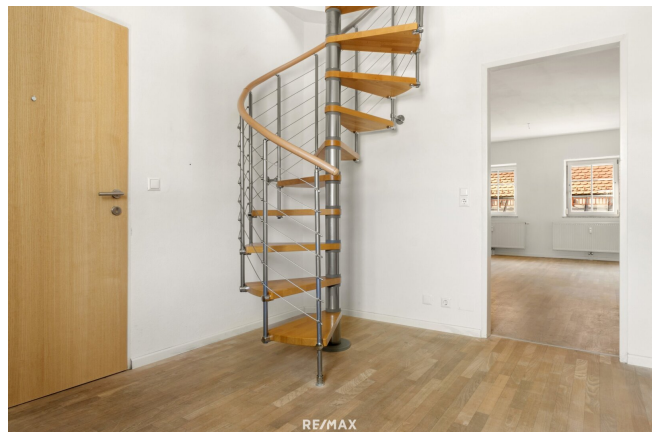
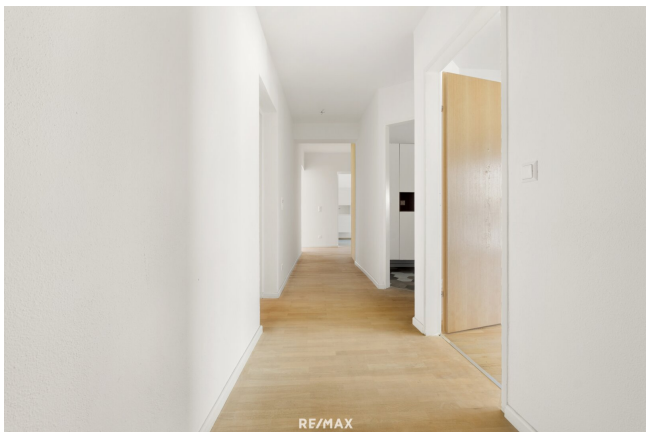


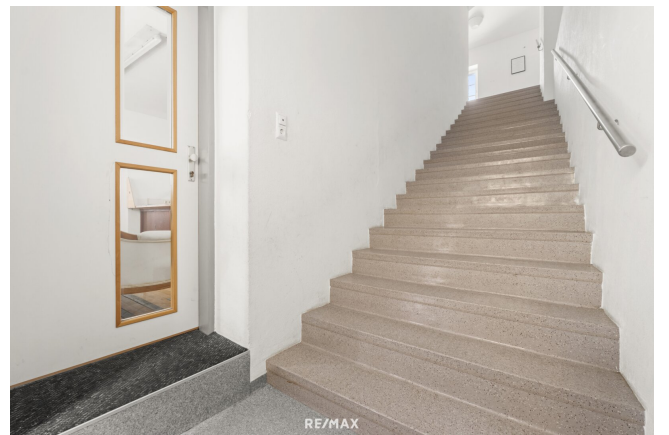










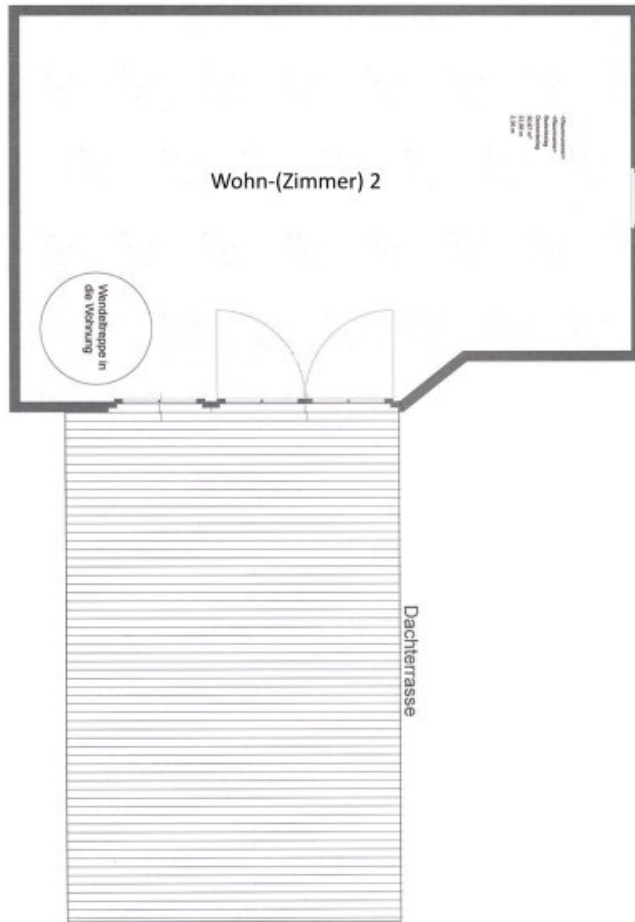






OG = ca. 138 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

### **Stilvolle Maisonette-Mietwohnung mit einzigartigem Flair und sonniger Dachterrasse im Zentrum von St. Andrä**

Diese außergewöhnliche, beeindruckende Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Ebenen und vereint stilvolles Wohnen mit einem ganz besonderen Flair. Die Mietwohnung befindet sich in einem privaten Wohn- und Geschäftshaus ohne Lift im Zentrum von St. Andrä und besticht durch Großzügigkeit, lichtdurchflutete Räume und eine perfekte Raumaufteilung, die sowohl Familien, Paare als auch Wohngemeinschaften vielfältige Möglichkeiten eröffnet. Die insgesamt fünf Zimmer präsentieren sich hell, freundlich, einladend und schaffen durch hochwertige Parkettböden sowie die offene Gestaltung eine warme und zugleich elegante Wohnatmosphäre.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt:

#### **Obergeschoss:**

- Vorraum – ca. 8,26 m<sup>2</sup>
- WC – ca. 2,00 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – ca. 1,83 m<sup>2</sup>
- Küche – ca. 11,47 m<sup>2</sup>
- Wohn-(Zimmer) – ca. 31,77 m<sup>2</sup>
- Zimmer – ca. 13,84 m<sup>2</sup>
- Zimmer – ca. 12,55 m<sup>2</sup>
- Zimmer – ca. 21,71 m<sup>2</sup>
- Wäsche-/Wirtschaftsraum – ca. 9,34 m<sup>2</sup>

- Badezimmer – ca. 14,60 m<sup>2</sup>
- Gang – ca. 11,84 m<sup>2</sup>

### **Dachgeschoss:**

- Wohn-(Zimmer) – ca. 30,67 m<sup>2</sup>

Die geschmackvoll ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und ist mit Herd, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank vollständig ausgestattet, wodurch sie sowohl funktional als auch optisch überzeugt. Das Badezimmer verfügt über eine Fußbodenheizung und bietet mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC und einem Fenster in Form einer Oberlichte eine angenehme Kombination aus Komfort und Tageslicht. Weiters gibt es ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft und einen Wäsche-/Wirtschaftsraum. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme mittels Zentralheizung und die Warmwasseraufbereitung über einen Strom-Boiler.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Von hier aus eröffnet sich der Zugang zur großzügigen, ca. 23 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse, die in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und einen beeindruckenden Blick auf die umliegende Bergwelt bietet. Dieser private Außenbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein – genießen Sie zahlreiche Sonnenstunden und laue Sommerabende mit einem außergewöhnlichen Ambiente.

Parkmöglichkeiten stehen bequem direkt vor dem Gebäude in der Siedlung zur Verfügung, zudem kann bei Bedarf ein Garagenstellplatz angemietet werden. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und bietet ein perfektes Gesamtpaket aus Lage, Größe und Wohnqualität.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Herzen von St. Andrä und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen.

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal – die Auffahrt zur Südbahn ist in ca. 4 Minuten erreichbar, von dort aus gelangen Sie in einer Fahrzeit von ca. 35 Minuten nach Klagenfurt und in ca. 1 Stunde nach Graz.

Perfekt für Berufspendler und Vielreisende: Der Bahnhof Lavanttal mit der Einstiegsstelle für die Koralmbahn liegt ca. 8 Fahrminuten entfernt, mit der Bahn erreichen Sie Klagenfurt in ca.

20 Minuten und Graz in ca. 32 Minuten.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser tollen Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Hinweis für Mietinteressenten:

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen.

Das bedeutet für Sie:

Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig.

Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten.

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 <5.250m  
Apotheke <325m  
Krankenhaus <7.800m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <4.150m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m  
Bäckerei <6.025m  
Einkaufszentrum <8.675m

### **Sonstige**

Bank <150m  
Geldautomat <350m  
Post <350m  
Polizei <600m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <800m  
Bahnhof <1.550m  
Flughafen <5.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap