

# Das Rheintal zu Füßen - Liegenschaft in Kennelbach zu vermieten!



**Objektnummer: 6566/2523**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6921 Kennelbach
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	164,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	508,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.950,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

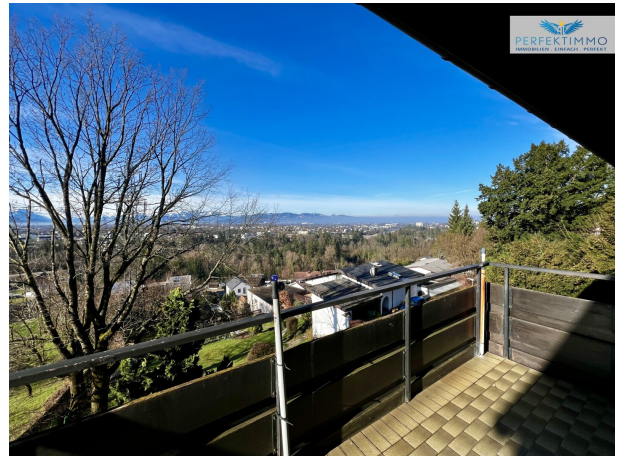
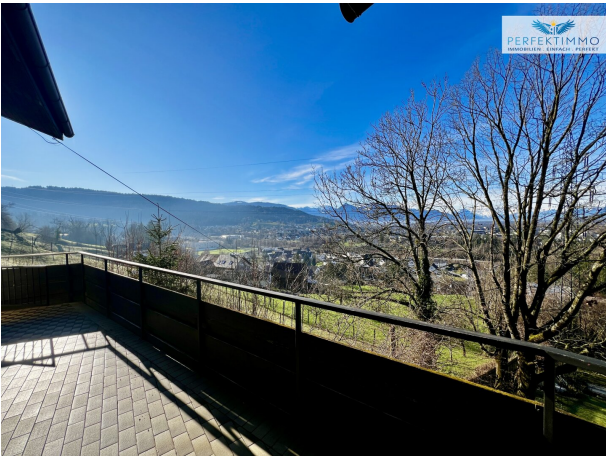
ca. 350 € Vertragserrichtungskosten

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







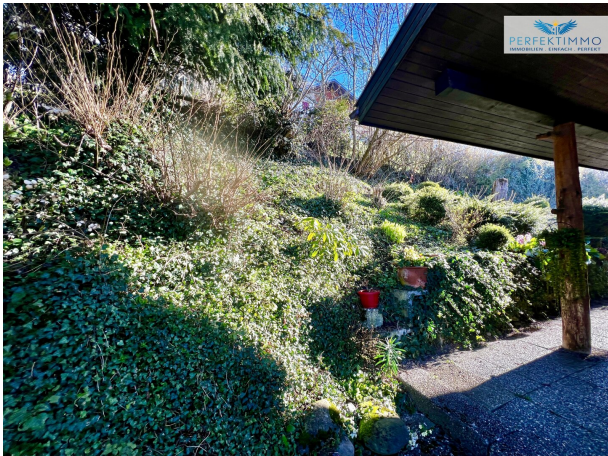


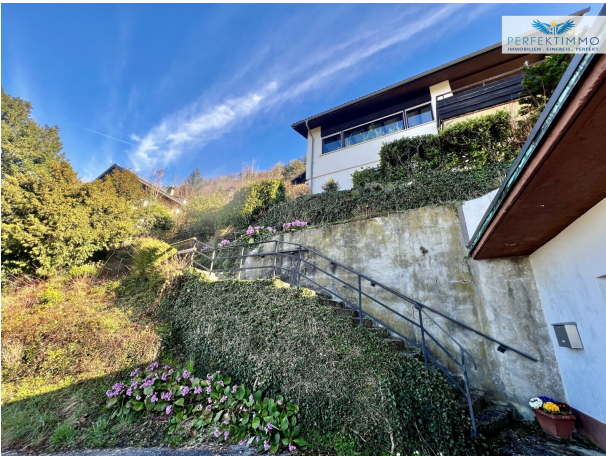












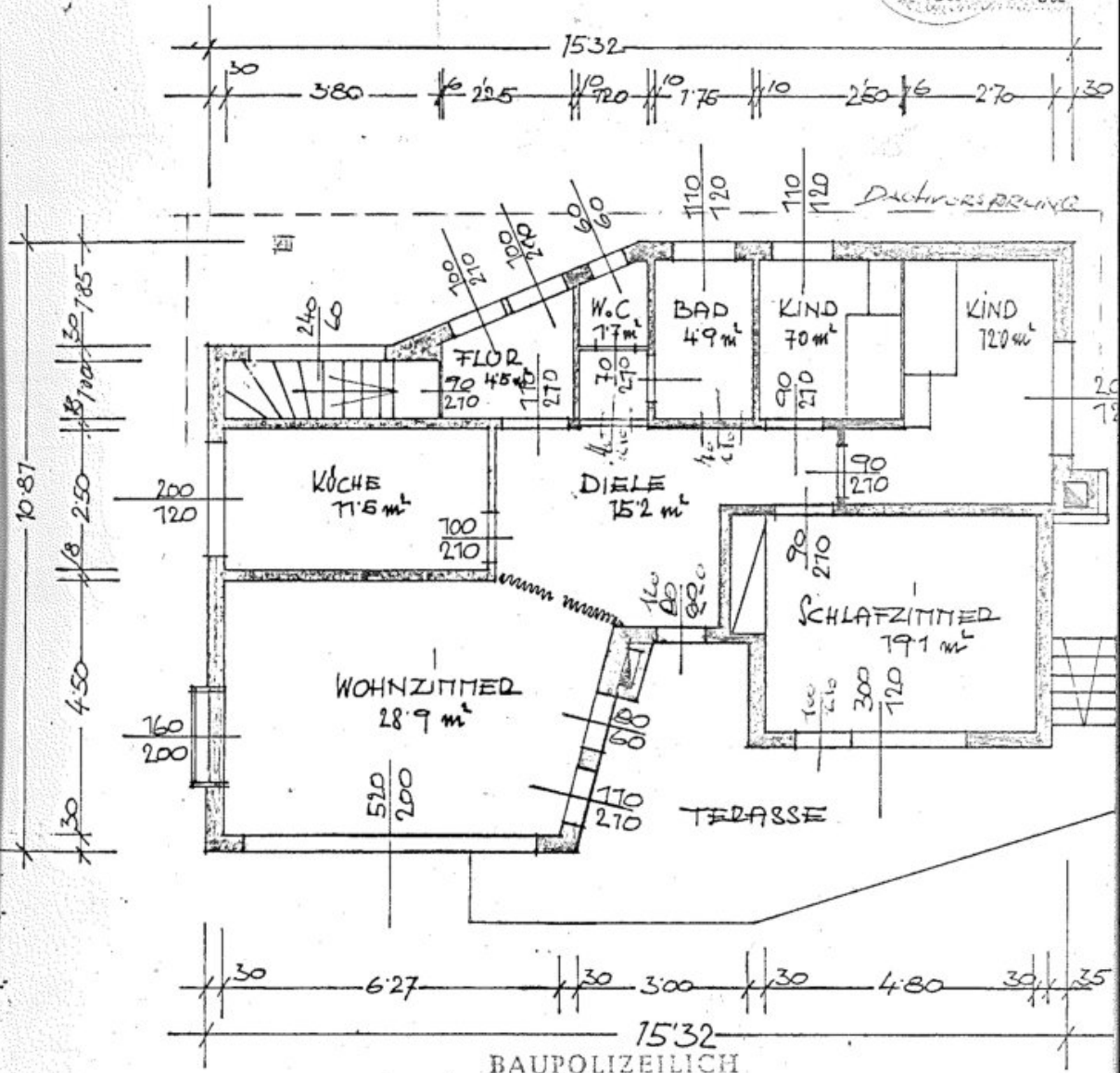


# GRUNDRISS ERDGE



IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

M = 1:200



BAUPOLIZEILICH

bewilligt mit Bescheid  
 vom 22. Juli 1970, Zl. 1/153-93/70  
 Kennelbach, 22. Juli 1970

Der Bürgermeister:  
*[Signature]*

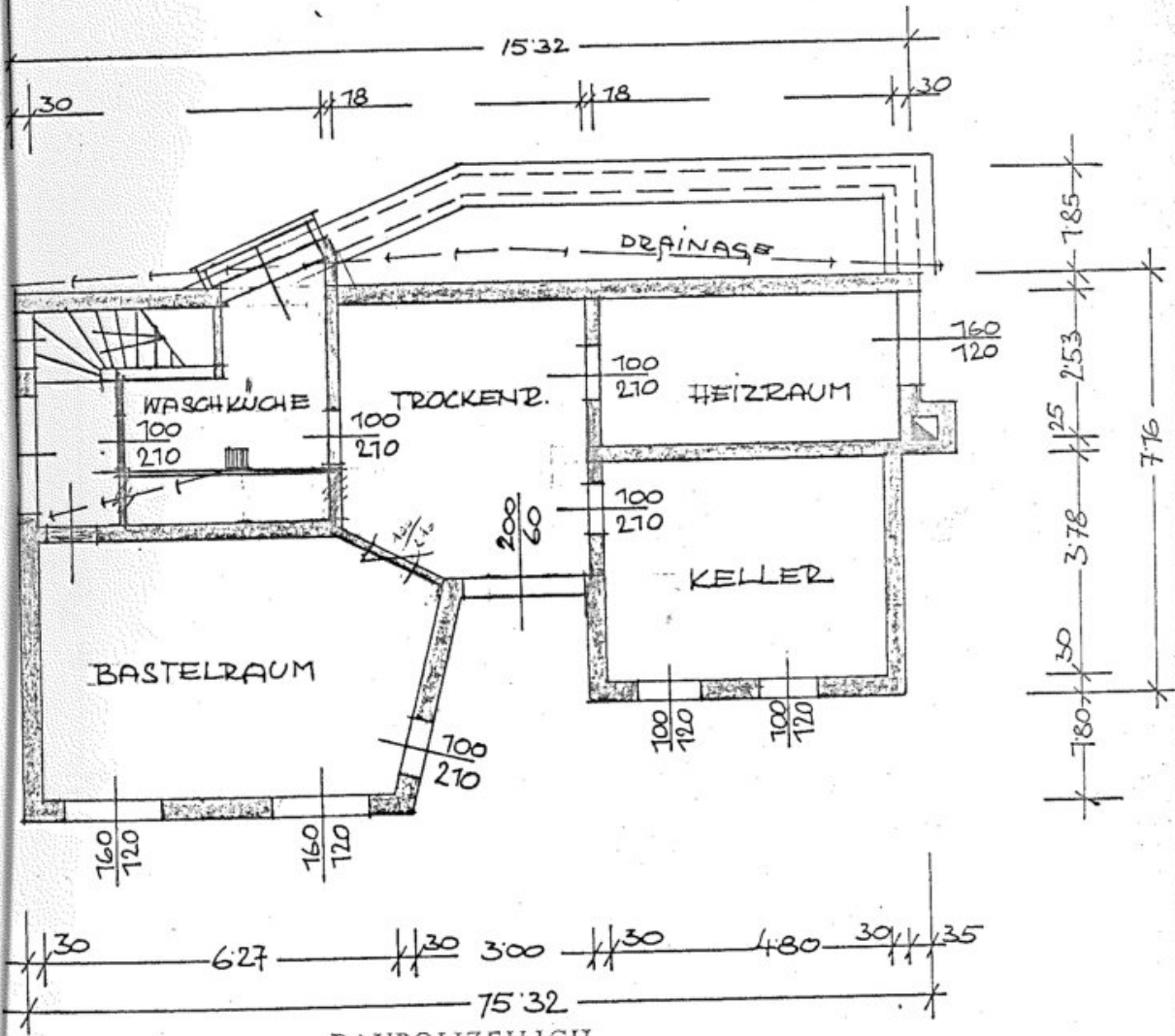
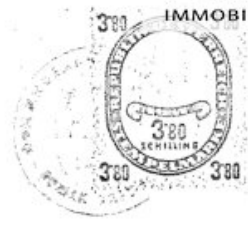


# RUNDRISS KELLERGEOSCHOSS



IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

M = 1:100



**BAUPOLIZEILICH**

bewilligt mit Bescheid  
 vom 22. Juli 1970, 1/153-93/70  
 Kennelbach, 22. Juli 1970

Der Bürgermeister:

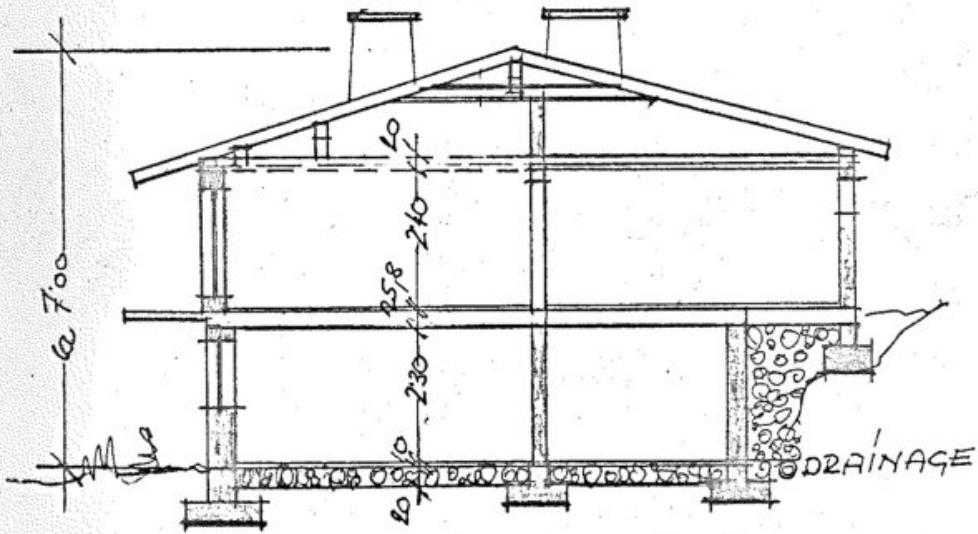


*Spencer*



# QUERSCHNITT

M = 1:100



## BAUPOLIZEILICH

bewilligt mit Bescheid  
vom 22. Juli 1970 Nr. 1/153-93/70

Kennelbach, 22. Juli 1970

Der Bürgermeister:  
*[Signature]*

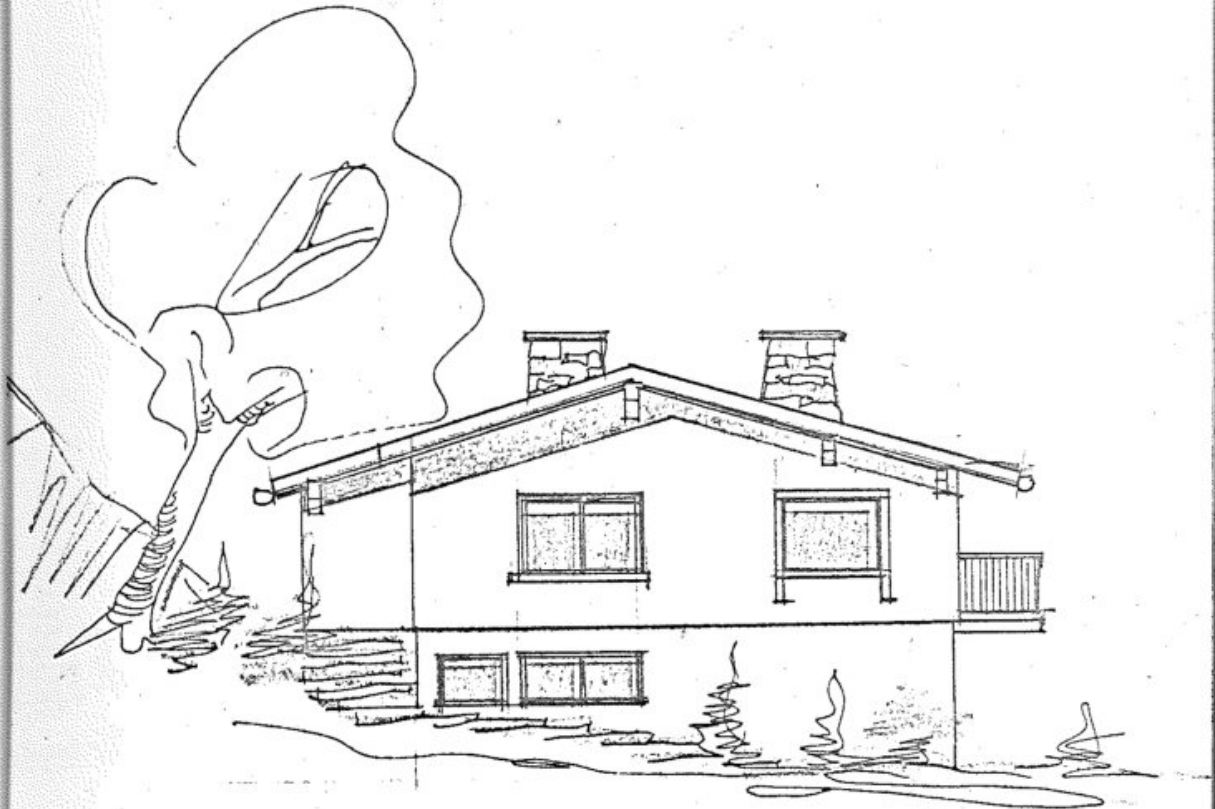


300 024 300



PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

ANSICHT WEST



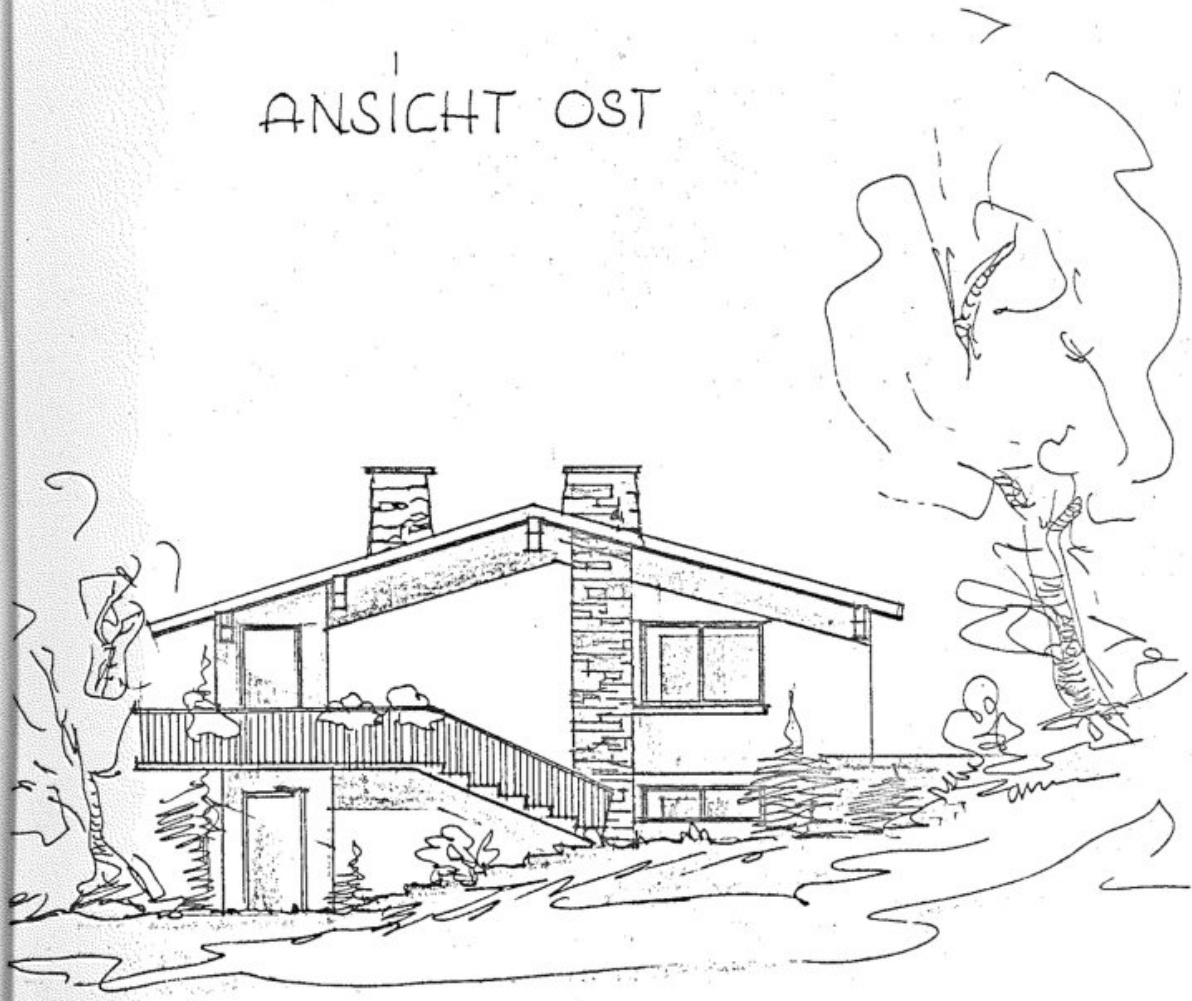
301 300



PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

VERBODEN TOEGANG  
TOEGANG VERBODEN

ANSICHT OST

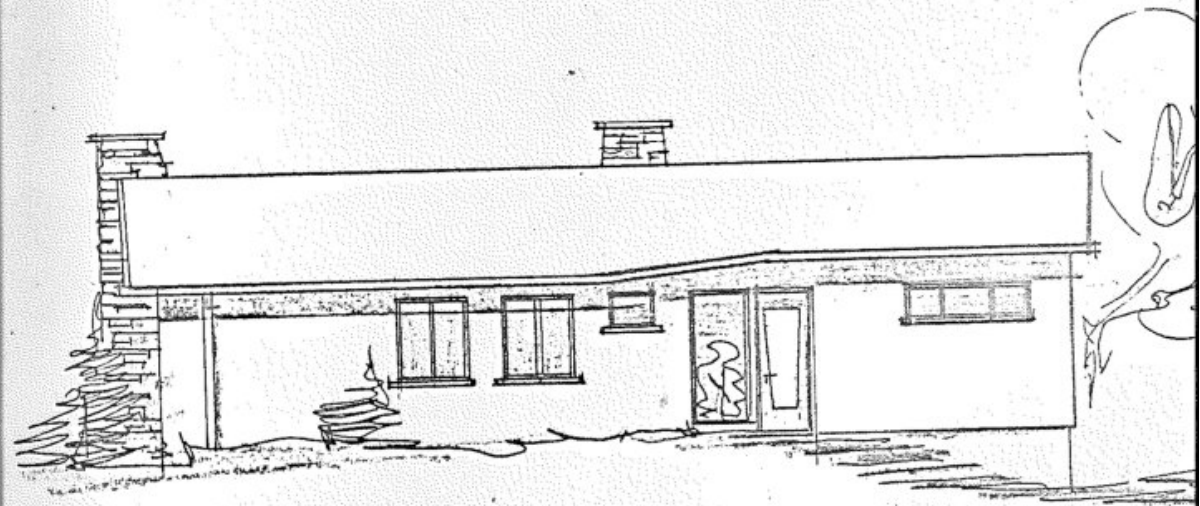




PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



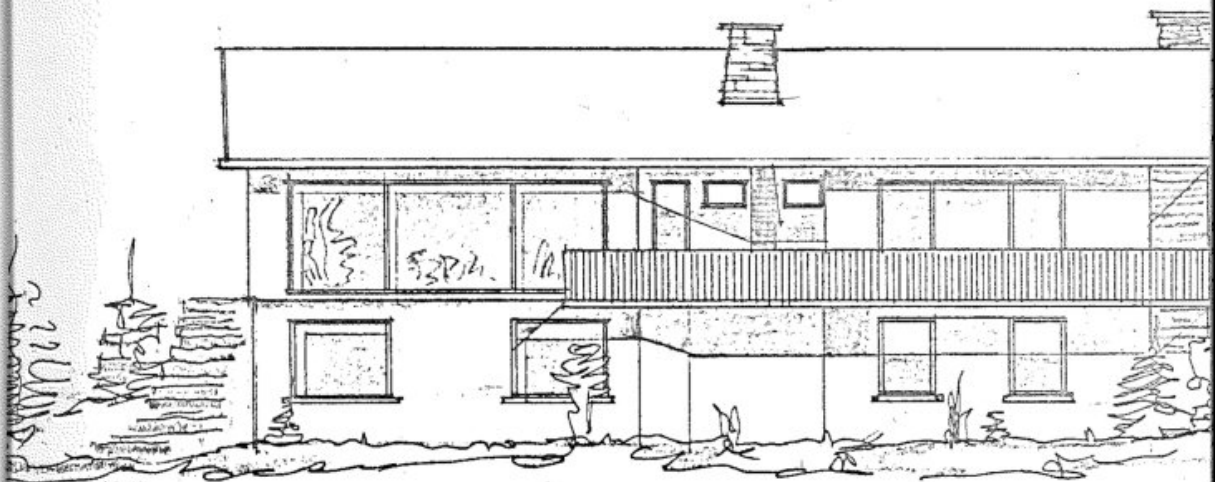
# ANSICHT NORD



300 300

**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

ANSICHT SÜD



# Objektbeschreibung

## **Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH**

Herzlich willkommen in Kennelbach!

Hier eröffnet sich die exklusive Möglichkeit, ein charmantes Refugium für sich und Ihre Familie zu mieten. Das Haus wurde stets liebevoll gepflegt und ist aktuell bewohnbar. Gleichzeitig bietet es ein erhebliches Potential für Modernisierungen und individuelle Umgestaltungen.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen mit separaten Zugängen, was die Schaffung einer Einliegerwohnung grundsätzlich ermöglicht. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Wohnzimmer im Obergeschoss, das mit einem authentischen Südtiroler Backsteinofen ausgestattet ist und über eine traumhafte Terrasse verfügt. Von hier aus genießen Sie atemberaubende Ausblicke über das malerische Rheintal.

Der Außenbereich beeindruckt durch einen gepflegten Garten mit einer einladenden Steinterrasse, die ebenfalls einen bezaubernden Panoramablick bietet. Die großzügige Terrasse bietet ausreichend Platz für diverse Sitz- und Liegemöglichkeiten.

Zusätzlich steht Ihnen eine Garage zur Verfügung.

Um die Privatsphäre zu wahren, können keine Innenaufnahmen bereitgestellt werden, da das Haus noch bewohnt ist. Der Bezugstermin wird in Absprache festgelegt.

Der Plan vom Kellergeschoss ist nicht mehr aktuell:

Bastelraum = Küche; Trockenraum = Eingangsbereich; Keller = Schlafzimmer; Heizraum = Keller; Waschküche = Dusche und WC

Wir laden Sie herzlich dazu ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap