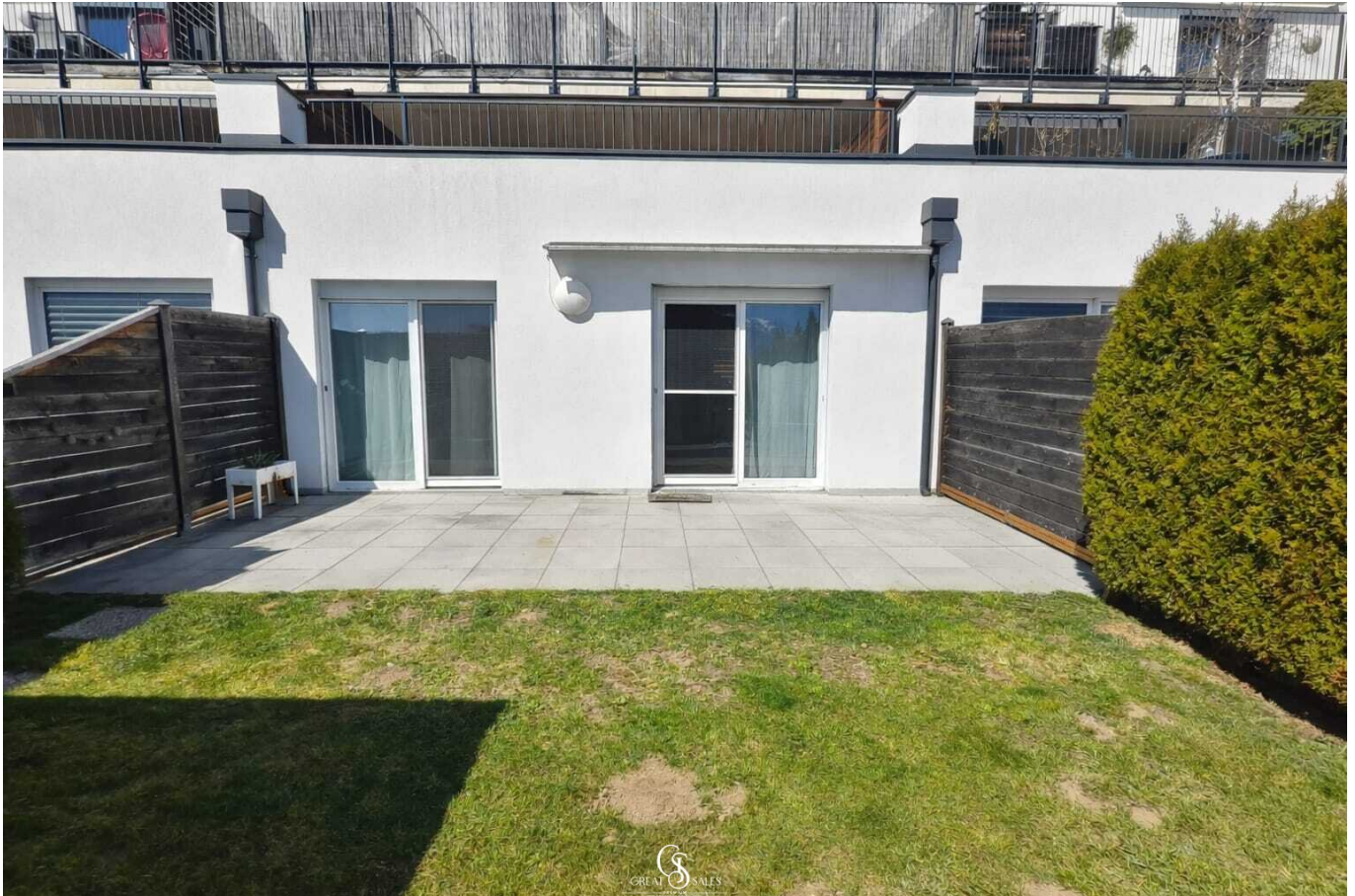


Wohnkomfort auf höchstem Niveau – Gartenwohnung mit Privatsphäre und zwei Carportplätzen



Gartenterrasse

Objektnummer: 7314/657

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

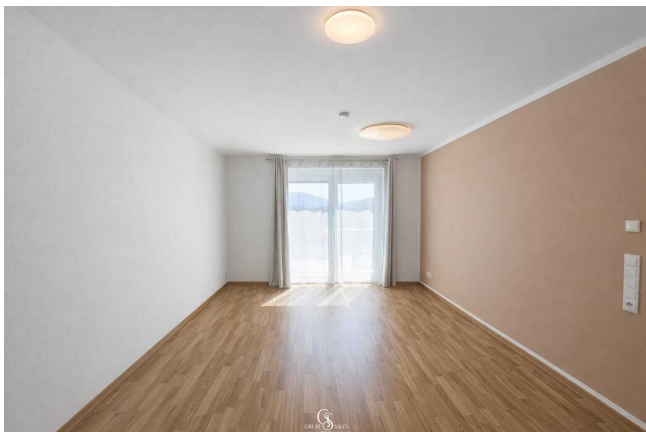
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kohlenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8753 Sillweg
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,89 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	35,04 m ²
Keller:	4,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	797,00 €
Kaltmiete (netto)	616,06 €
Kaltmiete	719,24 €
Betriebskosten:	80,08 €
USt.:	77,76 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



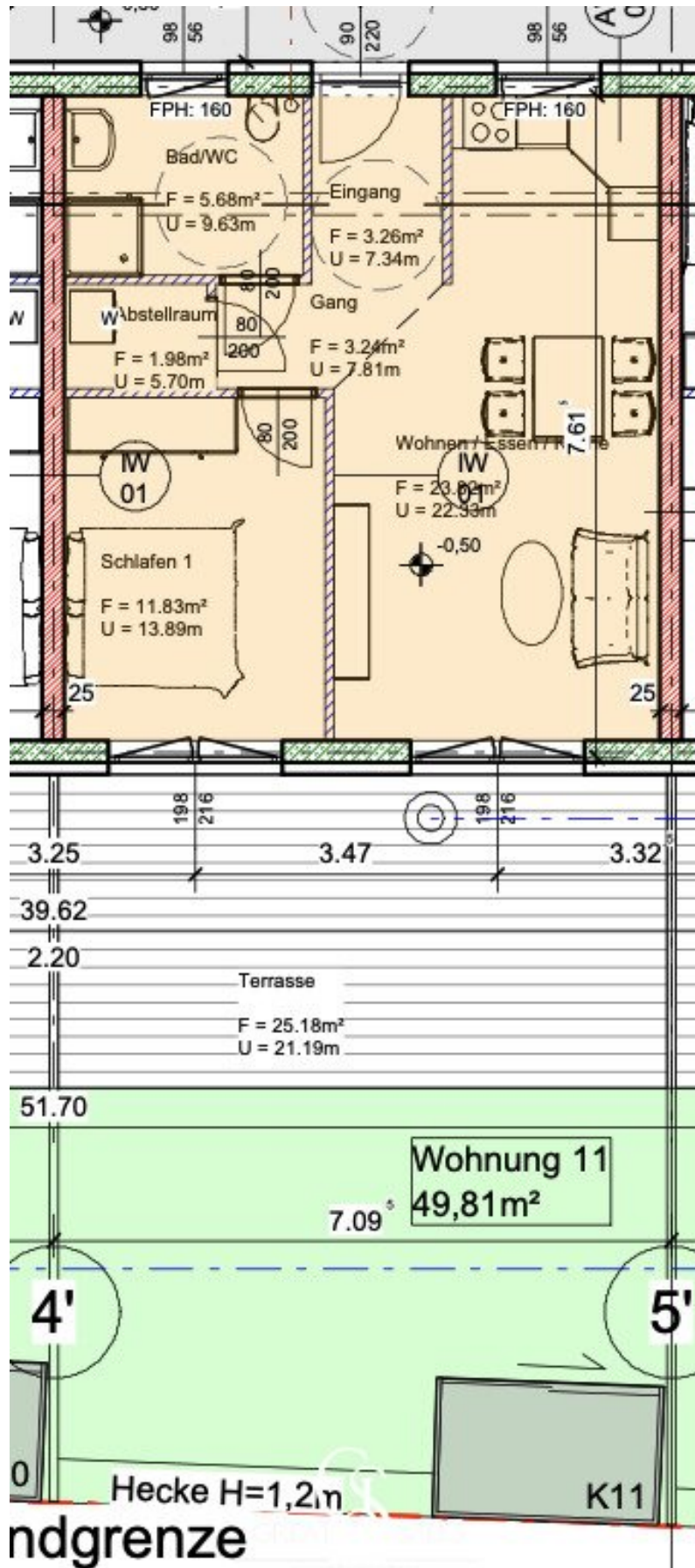


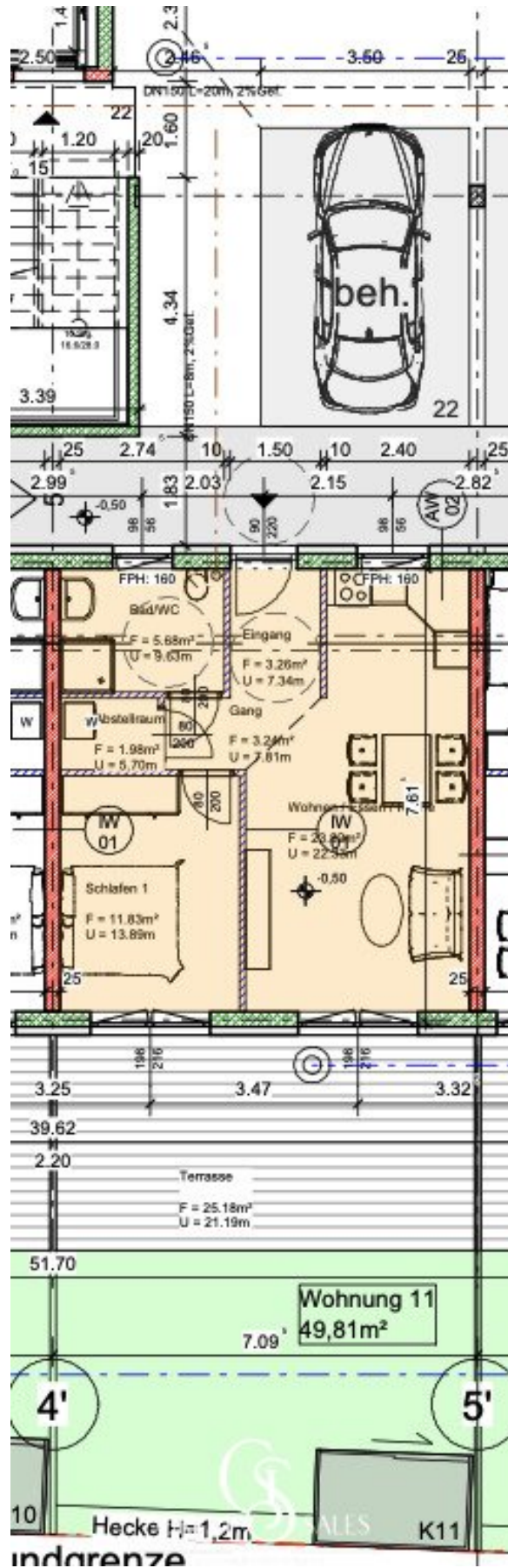












indarzena

Objektbeschreibung

Diese moderne Wohnanlage, bestehend aus zwei Baukörpern, wurde erst im Jahr 2016 errichtet und überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise sowie moderne Ausstattung. Sie umfasst Gartenwohnungen, Terrassenwohnungen im 1. Obergeschoss sowie Penthousewohnungen im 2. Obergeschoss – eine äußerst beliebte Wohnadresse für Menschen, die Wert auf Qualität und hohen Wohnkomfort legen.

Die hier exklusiv angebotene **Garten-Terrassenwohnung** befindet sich im **vorderen Haus** und bietet dadurch **freie Sicht** sowie ein hohes Maß an **Privatsphäre**. Die **barrierefrei zugängliche** Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. **49 m²**. Ein großzügiger und **breiter, überdachter KFZ-Abstellplatz** befindet sich **direkt vor der Wohnungseingangstüre und ist** in der **Gesamtmiete** bereits **inkludiert**. Ein **zweiter Carportstellplatz** liegt nur wenige Meter entfernt, bei welchen Ihr **2. Fahrzeug um €48 inkl. BK & Ust.** sehr gut und sicher aufgehoben ist.

Besonders hervorzuheben sind die **großen Fensterflächen, die lichtdurchfluteten Räume** sowie die optimale Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohn-/Essbereich. Dort befindet sich auch eine **moderne Küchenzeile inklusive E-Geräten**. Ein weiteres Highlight ist die rund **56 m² große, barrierefrei zugängliche Terrasse mit eigenem Gartenanteil**, die keine Wünsche offen lässt. Die Terrasse ist mit mittlerweile **hoch gewachsenen Thujen** eingefriedet, die sowohl optimalen Sichtschutz als auch angenehmen Schatten bieten. Dank der südwestlichen Ausrichtung genießen Sie **Sonnenschein von früh bis spät**, absolute Ruhe sowie einen herrlichen Blick auf die Murtaler Bergwelt.

Sowohl vom Wohn-/Essbereich als auch vom Schlafzimmer besteht ein direkter Zugang zur Terrasse. Zusätzlich sorgen eine vorhandene **Markise** als Sonnenschutz sowie eine praktische **Kellerersatzraumhütte** im Gartenbereich für zusätzlichen Komfort.

Raumaufteilung:

- Vorraum/Garderobe
- Moderne möblierte Küche
- Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche, WC, elektrischem Handtuchwärmer und Fenster
- Wirtschafts-/Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Terrasse mit eigenem Gartenanteil
- Zwei überdachte KFZ-Abstellplätze

Die hochwertige Ausstattung überzeugt durch sorgfältig ausgewählte Materialien: In den Wohnräumen wurde ein moderner Vinylboden verlegt, während Badezimmer, WC, Eingangsbereich und Wirtschaftsraum mit zeitgemäßem Feinsteinzeug ausgestattet sind. Sämtliche Fenster verfügen über **Raffstores**.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die elektronisch regelbare **Fußbodenheizung**. Die Heizkosten werden den Eigentümern bzw. Mietern separat über die Firma MESSTECHNIK vorgeschrieben.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.750m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <4.750m
Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap