

## Zentral wohnen in Kindberg - gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



**Objektnummer: 1335**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8650 Kindberg        |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 69,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 69,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 145.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 93,36 €              |
| <b>Heizkosten:</b>       | 73,96 €              |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 76,50 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

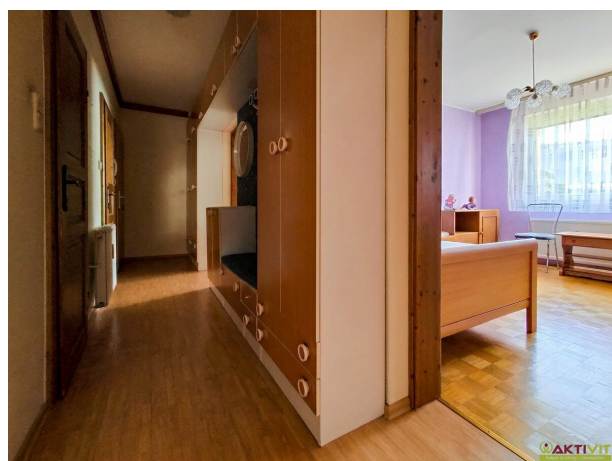


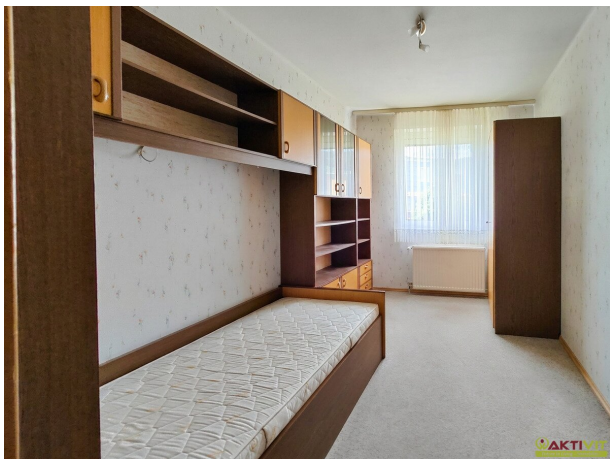
**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

H +43 664 54 24 481

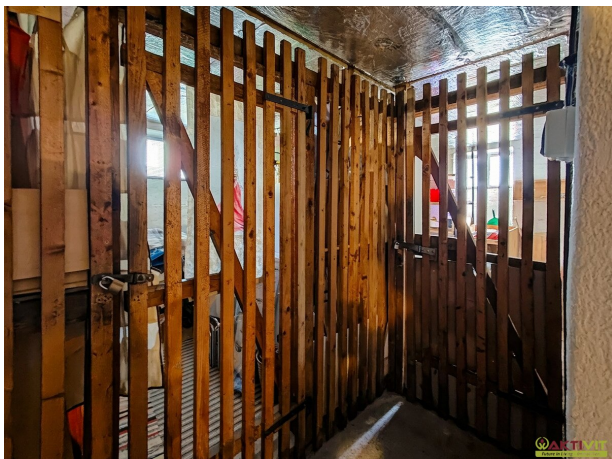












## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage von Kindberg und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur sowie die gute Verkehrsanbindung. Auf rund 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein funktionales Raumkonzept mit drei Zimmern und einem Balkon. Die sofort beziehbare Wohnung punktet zudem mit bereits modernisierten Gebäudeteilen und einer vorhandenen Möblierung.

### **DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:**

- Zentrale Lage in Kindberg mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Supermarkt, Schulen, Bahnhof und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Gute Anbindung an die S6 Semmering Schnellstraße
- Ausreichend allgemeine Parkmöglichkeiten vorhanden
- Sofort beziehbar
- Möblierung wie auf den Fotos ersichtlich inkludiert (ausgenommen Waschmaschine)
- Dach, Fassade, Balkone und Heizung innerhalb der letzten 10 Jahre renoviert

### **DIE WOHNUNG**

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus in zentraler Lage von Kindberg. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt drei Zimmer sowie eine separate Küche, ein Badezimmer und ein separates WC.

Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zum Balkon mit rund 4,5 m<sup>2</sup> Fläche. Die vorhandene

Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum. Die Zimmer sind gut nutzbar und ermöglichen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche sowie eine Lüftung. Zusätzlich steht ein Kellerabteil als praktische Nebenfläche zur Verfügung.

Die Möblierung bleibt – mit Ausnahme der Waschmaschine – wie auf den Fotos ersichtlich in der Wohnung erhalten.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG**

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und ist ab sofort beziehbar. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet. In den Wohnräumen wurden unterschiedliche Bodenbeläge wie Parkett, Laminat, Fliesen und Teppichboden verlegt.

Beheizt wird die Wohnung mittels Zentralheizung mit Fernwärme. In den vergangenen zehn Jahren wurden bereits wesentliche Sanierungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt. So wurden Dach, Fassade, Balkone sowie die Heizungsanlage renoviert bzw. modernisiert.

Zur Ausstattung zählen außerdem Kabel- bzw. Satelliten-TV sowie eine Einbauküche. Ausreichend allgemeine Parkmöglichkeiten stehen beim Gebäude zur Verfügung, befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Wohnung.

## **DIE BETRIEBSKOSTEN**

- Betriebskosten: € 93,36 monatlich
- Heizkosten: € 73,96 monatlich
- Reparaturrücklage: € 76,50 monatlich
- Monatliche Gesamtbelastung: € 243,82

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen

gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap