

Großzügige 165 m² große Mietwohnung mit 30 m² Terrasse



© Laura Arnoldi

Objektnummer: 7329/356

Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6330 Kufstein
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	165,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	40,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Gesamtmiete	2.790,00 €
Kaltmiete (netto)	2.383,26 €
Kaltmiete	2.586,63 €
Betriebskosten:	203,37 €
Heizkosten:	203,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



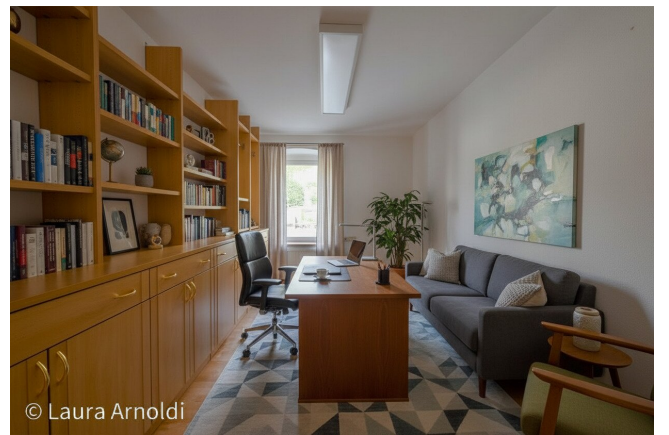
Mag. Klaus Hofer



© Laura Arnoldi

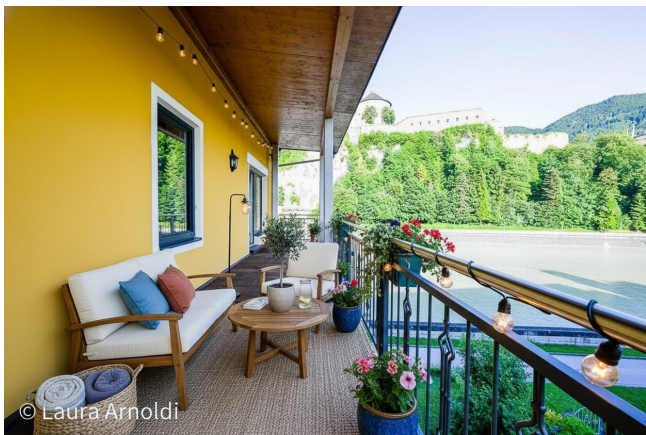


© Laura Arnoldi



© Laura Arnoldi





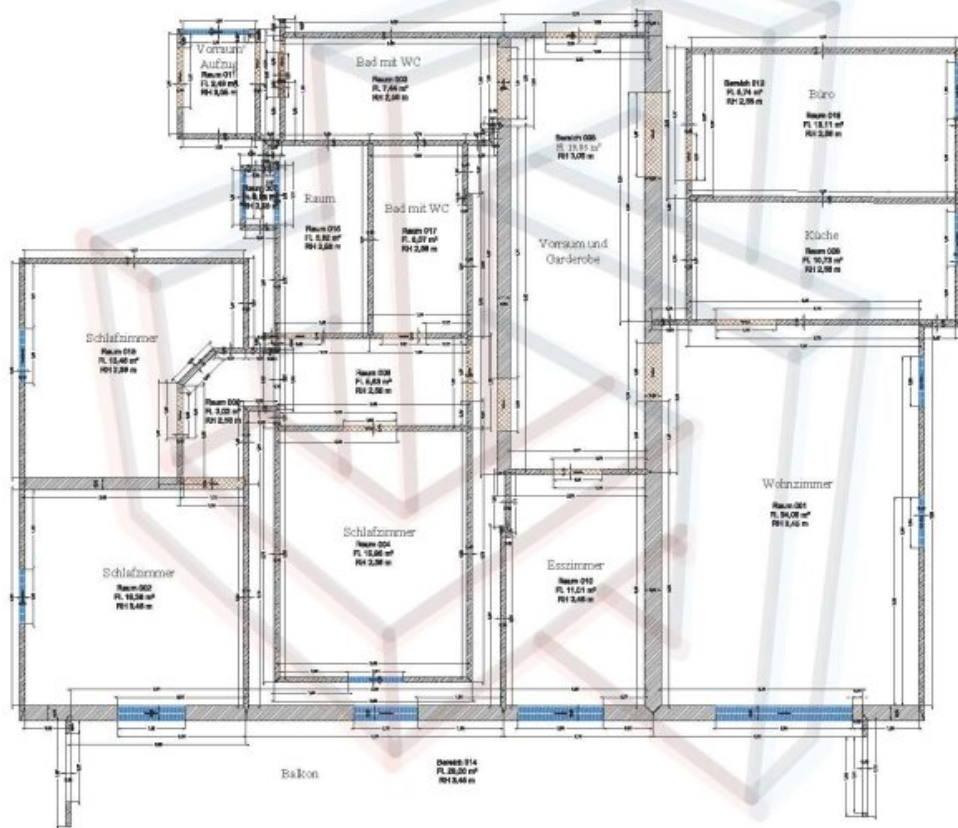


© Laura Arnoldi



© Laura Arnoldi

Grundriss zu Top 9-11, Karl Kraft Str. 3, 6330 Kufstein



Objektbeschreibung

Einzigartiges Wohnerlebnis in Kufstein: Großzügige 165 m² Mietwohnung mit Panoramablick

Das Objekt

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese außergewöhnliche Immobilie im 2. Obergeschoss eines 2022 kernsanierten Altbaus vereint zeitlose Eleganz mit modernstem Wohnkomfort. Auf rund 165 m² Wohnfläche erwartet Sie ein perfekt durchdachtes Raumkonzept, das maximalen Platz für Familien oder Paare bietet. Komfort beginnt hier schon bei der Ankunft: Ein privater Personenaufzug bringt Sie barrierefrei und direkt in Ihre Etage.

Wohnkomfort auf höchstem Niveau

- **Atemberaubende Aussicht:** Das Herzstück ist der ca. 30 m² große, sonnige Süd-Balkon. Von hier aus genießen Sie einen freien, unverbaubaren Blick auf den Inn, die Bergwelt und die historische Festung Kufstein.
- **Erstklassige Ausstattung:** Edle Parkettböden und dreifach verglaste Schallschutzfenster garantieren eine helle und absolut ruhige Wohlfühlatmosphäre.
- **Nachhaltige Haustechnik:** Moderne Fernwärme (Fußbodenheizung & Radiatoren) gepaart mit einer Photovoltaik-unterstützten Warmwasseraufbereitung sorgt für effiziente Energie.

Kluge Raumaufteilung für Leben und Arbeiten

Die Wohnung trennt den lebendigen Gemeinschaftsbereich optimal von den privaten Rückzugsorten:

- **Gemeinsam Zeit verbringen:** Ein einladender Vorraum führt in das weitläufige Wohnzimmer mit direktem Balkonzugang. Die separate, modern ausgestattete Küche

grenzt an das gemütliche Esszimmer an.

- **Perfekt fürs Homeoffice:** Ein separates, ruhiges Büro bietet reichlich Platz für bis zu zwei vollwertige Arbeitsplätze.
- **Ihre private Ruheoase:** Der Schlaftrakt ist separat begehbar und umfasst drei helle Schlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer. Der Balkon ist praktischerweise sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem der Schlafzimmer aus zugänglich.
- **Mehr Komfort:** Ein zweites Badezimmer mit WC im Eingangsbereich entlastet den Alltag und ist ideal für Gäste. Ein Abstellraum sorgt für Ordnung.

Die Räume im Überblick:

- Weitläufiger Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer
- Vollholzküche & separates Esszimmer
- Ruhiges Büro (Homeoffice)
- 3 gemütliche Schlafzimmer
- 2 Badezimmer mit WC
- Praktischer Abstellraum
- Großer Süd-Balkon (ca. 30 m²)

- **Zusätzlich:** Ein eigenes Kellerabteil und ein Pkw-Stellplatz im Freien.

Die Lage

Die Immobilie punktet durch ihre erstklassige Lage in Kufstein. Sie wohnen in einer ruhigen, grünen Umgebung mit freiem Ausblick und profitieren gleichzeitig von der Nähe zum Stadtzentrum. Die historische Altstadt, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, charmante Restaurants und der Bahnhof Kufstein sind in nur wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar.

Auf den Fotos finden Sie inspirierende **Möbliervorschläge** zur Veranschaulichung der Raumgestaltung. Die Küche ist integrierender Bestandteil der Wohnung und ist vorhanden, ansonsten ist die Wohnung NICHT möbliert.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de) - <https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap