

## **Traumhafte Balkonwohnung am Fuße des Schlossberges – Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 2363/42**

**Eine Immobilie von DB Immopartner KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schinitzgasse 5a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	71,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,77
Gesamtmiete	649,00 €
Kaltmiete (netto)	451,95 €
Kaltmiete	649,00 €
Betriebskosten:	197,05 €
Infos zu Preis:	

Miete inklusive Betriebskosten: 649,-- zuzüglich Fernwärme aktuell 100,--

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. David Bauer**

DB Immopartner KG  
Wiener Straße 166d /9  
8051 Graz











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Ab dem 01.08. (nach Absprache eventuell auch früher) wird diese wunderschöne, perfekt aufgeteilte Wohnung im 1. Obergeschoss bezugsfrei. Das absolute Highlight: Die Wohnung verfügt über Fenster in alle vier Himmelsrichtungen, was für ein herrlich helles Wohnambiente und perfekte Durchlüftung sorgt! Echtholzparkett sowie eine Tischlerküche sind vorhanden.

## Die Highlights auf einen Blick:

- **Top-Lage:** Direkt am Fuße des Schlossberges in zweiter Reihe zur Altstadt
- **Provisionsfrei:** Vermietung direkt vom Eigentümer, ohne Gebühren
- **Außenbereich:** Großer, überdachter Westbalkon (Loggia) mit 15,81 m<sup>2</sup> für entspannte Abendstunden.
- **Küche inklusive:** Hochwertige, maßgefertigte Eckküche vom Tischler bereits vorhanden.
- **Tageslichtbad:** Badezimmer mit eigenem Fenster und separates WC.

## Perfekte Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer: 23,73 m<sup>2</sup>
- Gemütliches Schlafzimmer: 13,80 m<sup>2</sup>
- Einladende Essküche: 11,70 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Fenster: 6,19 m<sup>2</sup>

- Praktischer Vorraum: 5,57 m<sup>2</sup>
- Separates WC: 2,76 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil (zusätzlicher Stauraum): 4,44 m<sup>2</sup>

### **Kosten:**

Miete inklusive Betriebskosten: 649,-- zuzüglich Fernwärme aktuell 100,--

### **Besichtigungen und Kontakt:**

Die Wohnung kann ab sofort besichtigt werden. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Termin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <100m

Apotheke <1.550m

Krankenhaus <2.475m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <400m

Universität <400m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <600m

**Sonstige**

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <650m

Polizei <150m

**Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <2.675m

Bahnhof <725m

Flughafen <3.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap