

**Fügenberg: Ankommen, durchatmen, zuhause sein –
moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon**



Objektnummer: 934

Eine Immobilie von GRASL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6264 Fügenberg
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.250,00 €
Kaltmiete (netto)	1.016,67 €
Kaltmiete	1.162,12 €
Betriebskosten:	145,45 €
Heizkosten:	41,67 €
USt.:	46,21 €
Infos zu Preis:	

Einmalkosten für Mietvertragserstellung: 0,5 BMM zzgl. 20 % USt.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

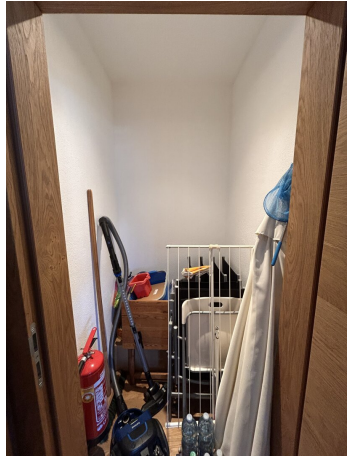
Ihr Ansprechpartner



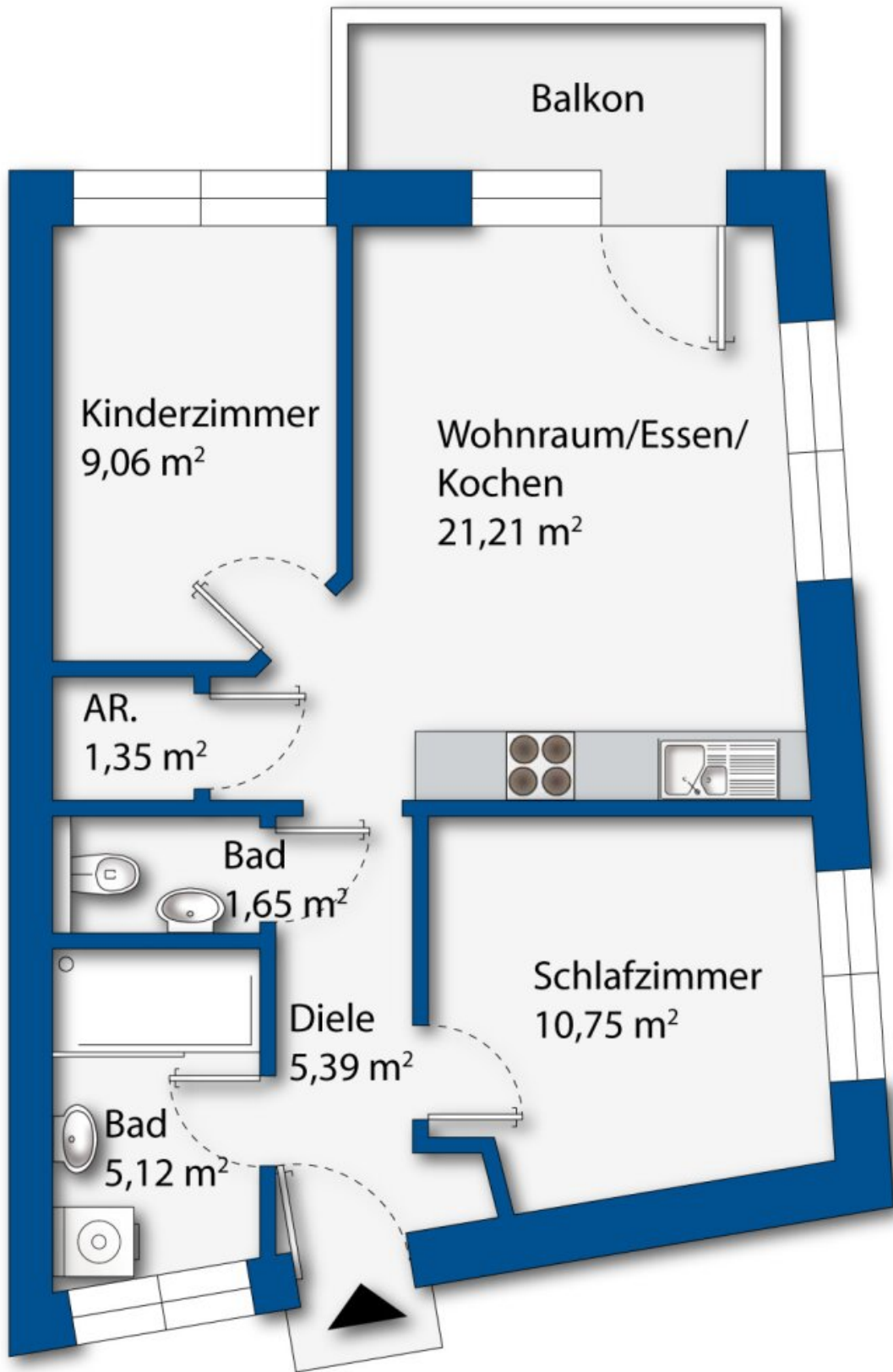












Objektbeschreibung

Mieten | Einziehen | Ankommen

Hochwertige 3-Zimmer-Erstbezugswohnung mit Balkon und Teilmöblierung

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 54,53 m² Wohnnutzfläche eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Haustechnik und hohen Wohnkomfort. Die Wohnung wurde noch nie bewohnt, ist teilmöbliert und ab sofort verfügbar.

Die vorhandene Teilmöblierung ist bereits im Mietpreis enthalten. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder eine kleine Familie, die ohne großen Einrichtungsaufwand in ihr neues Zuhause einziehen möchten.

Ihre Highlights auf einen Blick

- Ca. 54,53 m² Wohnnutzfläche
- Durchdacht geplante 3-Zimmer-Wohnung
- Offener Wohn- und Küchenbereich mit ca. 21,21 m²
- Zwei Schlafzimmer mit ca. 10,75 m² und ca. 9,06 m²
- Balkon mit ca. 4,62 m²
- Tageslichtbad mit Walk-in-Dusche und maßgefertigten Tischler-Badmöbeln
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung

- Hochwertige Einbauküche mit Naturstein-Arbeitsplatte
- Eichen-Dielenboden und stumpf einschlagende Eichentüren
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Fußbodenheizung und Luftwärmepumpe
- Eigener Kellerraum
- Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenraum im Kellergeschoss mit ca. 9,97 m²
- Direkter Zugang zur Wohnung von außen
- Tiefgaragenstellplatz verpflichtend zusätzlich anzumieten
- Frestellplatz direkt neben der Wohnung verpflichtend zusätzlich anzumieten
- Erstbezug – noch nie bewohnt
- Teilmöblierung im Mietpreis enthalten
- Ausschließlich als Hauptwohnsitz nutzbar
- Ab sofort verfügbar

Ankommen | Durchatmen | Zuhause sein

Bereits beim Betreten vermittelt diese Wohnung ein modernes und hochwertiges Wohngefühl. Auf rund 54,53 m² verbindet sie eine klare Raumaufteilung mit ausgewählten Materialien und

einer zeitgemäßen Ausstattung.

Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich bildet mit ca. 21,21 m² das Herzstück der Wohnung. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre.

Die moderne Einbauküche überzeugt mit klarer Linienführung, hochwertiger Verarbeitung und einer Naturstein-Arbeitsplatte. Sie fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und bietet einen zentralen Platz zum Kochen, Essen und gemeinsamen Verweilen.

Der angrenzende Balkon mit ca. 4,62 m² erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet Platz für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Zwei Schlafzimmer – flexibel nutzbar

Die Wohnung verfügt über zwei separate Schlafzimmer mit ca. 10,75 m² und ca. 9,06 m². Die Räume eignen sich beispielsweise als Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Dank der vorhandenen Teilmöblierung ist ein unkomplizierter und rascher Einzug möglich.

Teilmöblierung im Mietpreis enthalten

Folgende Möbel werden mitvermietet und sind bereits im Mietpreis enthalten:

- zwei Boxspringbetten
- ein Kleiderschrank
- ein Sofa
- ein Esstisch
- eine Sitzbank
- Stühle

Für die Teilmöblierung fällt kein gesondertes monatliches Entgelt an.

Modernes Bad und praktische Nebenräume

Das Tageslichtbad ist mit einer modernen Walk-in-Dusche sowie maßgefertigten Tischler-Badmöbeln ausgestattet. Ein separates WC erhöht den Komfort im Alltag.

Ein Abstellraum direkt innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für kurze Wege. Darüber hinaus gehört ein eigener Kellerraum zur Wohnung.

Für Fahrräder und Kinderwagen steht im Kellergeschoss ein allgemeiner Abstellraum mit ca. 9,97 m² zur Verfügung.

Hochwertige Ausstattung und moderne Haustechnik

Eichen-Dielenböden und stumpf einschlagende Eichentüren verleihen der Wohnung eine warme und hochwertige Atmosphäre. Dreifach verglaste Kunststofffenster ergänzen die zeitgemäße Ausstattung.

Die Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Luftwärmepumpe.

Besonders praktisch ist der direkte Zugang zur Wohnung von außen. Der verpflichtend anzumietende Frestellplatz befindet sich unmittelbar neben der Wohnung. Zusätzlich gehört ein ebenfalls verpflichtend anzumietender Tiefgaragenstellplatz zum Mietangebot.

Mietkonditionen

Monatlicher Hauptmietzins inklusive Teilmöblierung: € 900,00

Betriebs- inklusive Heizkosten: € 210,00

Tiefgaragenstellplatz: Verpflichtend zusätzlich € 80,00 pro Monat

Frestellplatz: Verpflichtend zusätzlich € 60,00 pro Monat

Monatliche Gesamtbelastung: € 1.250,00

Berechnung:

- Hauptmietzins inklusive Teilmöblierung: € 900,00

- Betriebs- und Heizkosten: € 210,00
- Tiefgaragenstellplatz: € 80,00
- Frestellplatz: € 60,00

Gesamt: € 1.250,00 pro Monat

Kaution: € 3.750,00

Mietdauer: Befristet auf drei Jahre

Verfügbarkeit: Ab sofort

Wichtiger Hinweis zur Nutzung

Die Wohnung darf ausschließlich als Hauptwohnsitz genutzt werden. Eine Nutzung als Freizeit- oder Zweitwohnsitz ist nicht möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Das erste Bild dient als Visualisierung einer möglichen Einrichtung und vermittelt lediglich einen unverbindlichen Eindruck der Raumgestaltung. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

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://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap