

**AB SOFORT VERFÜGBAR I ZENTRALE LAGE I
HOCHWERTIGE KÜCHE I MODERN SANIERT I PROJEKT
WOHNEN**



Objektnummer: 38445

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 78
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,52 m ²
Nutzfläche:	64,52 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,40 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	700,00 €
Kaltemiete (netto)	494,39 €
Kaltemiete	636,36 €
Betriebskosten:	141,97 €
USt.:	63,64 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten - Strom und Heizung extra

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

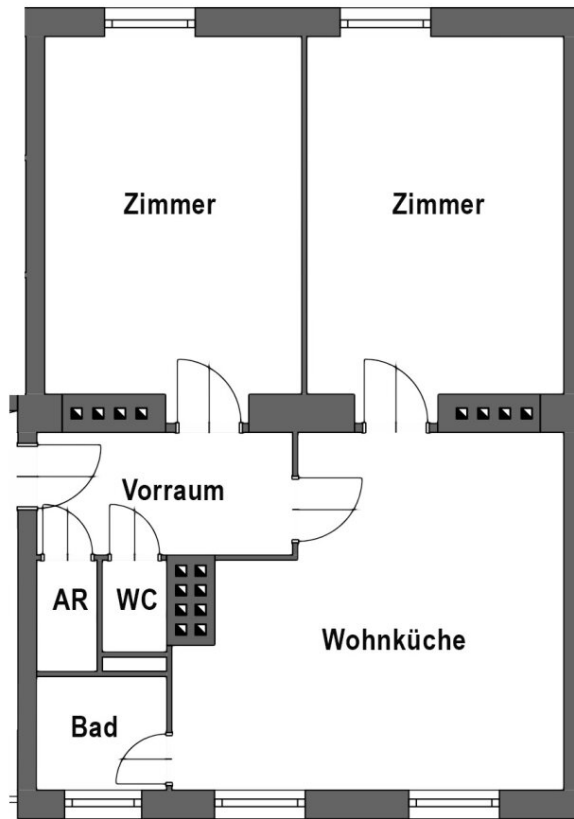
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Einziehen & wohlfühlen – sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Aussicht in Kapfenberg

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Wiener Straße 78 in 8605 Kapfenberg. Diese gepflegte Eigentumswohnung im 4. Stock überzeugt durch ihre helle Atmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und ihre zentrale, dennoch ruhige Lage.

- **Sonnige Wohnfläche mit ca. 64,53 m²**

Die optimal geschnittene Wohnfläche bietet ein angenehmes Raumgefühl und ausreichend Platz zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen.

- **Helle Lage im 4. Stock mit schöner Aussicht**

Durch die erhöhte Lage genießen Sie viel Tageslicht, Ruhe und einen freundlichen Ausblick, ein echtes Plus für die Wohnqualität.

- **Großzügige Wohnküche mit Essbereich**

Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet (E-Herd mit Ceranfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank) und bietet genügend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich.

- **Zwei helle Zimmer mit großen Fenstern**

Ideal als Wohn- und Schlafzimmer – beide Räume sind lichtdurchflutet und vielseitig nutzbar.

- **Praktischer Grundriss mit Abstellraum & getrenntem WC**

Vom Vorraum aus erreichbar: ein nützlicher Abstellraum sowie ein separat begehbares WC - komfortabel und alltagstauglich.

- **Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss**

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

- **Gepflegte Wohnanlage & optionale Parkmöglichkeit**

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage. Ein Parkplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden - ein praktischer Vorteil.

Wohnen mit Komfort & guter Raumaufteilung

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus gelangen Sie in den praktischen Abstellraum sowie in das getrennt begehbare WC.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche, die mit ihrer modernen Ausstattung und dem offenen Schnitt viel Raum für gemeinsames Kochen, Essen und Wohnen bietet. Dank der großen Fensterflächen ist dieser Bereich besonders hell und einladend.

Die zwei Zimmer sind ruhig gelegen, mit großen Fenstern ausgestattet und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Homeoffice. Der Laminatboden sorgt in allen Wohnräumen für eine moderne und gepflegte Optik.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Beheizt wird die Wohnung effizient mittels Fernwärme.

Die Kombination aus guter Lage, gepflegtem Zustand und durchdachter Raumaufteilung macht diese Wohnung zu einer idealen Wahl.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese schöne Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung zeigen zu dürfen.

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 <250m

Apotheke <425m

Krankenhaus <3.625m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <475m

Universität <975m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <800m

Sonstige

Bank <400m

Geldautomat <400m

Post <700m

Polizei <425m

Verkehr

Bus <75m

Autobahnanschluss <1.675m

Bahnhof <700m

Flughafen <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap