

**4 Zimmer | 100 m² | Balkon, Sonne & Bergpanorama |
Warmmiete nur € 850**



Objektnummer: 3812/425

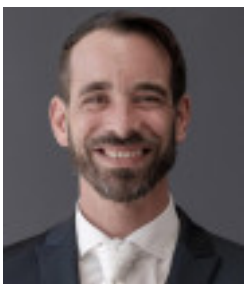
Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8684 Spital am Semmering
Baujahr:	1890
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,00 m ²
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	650,00 €
Kaltmiete	730,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Heizkosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

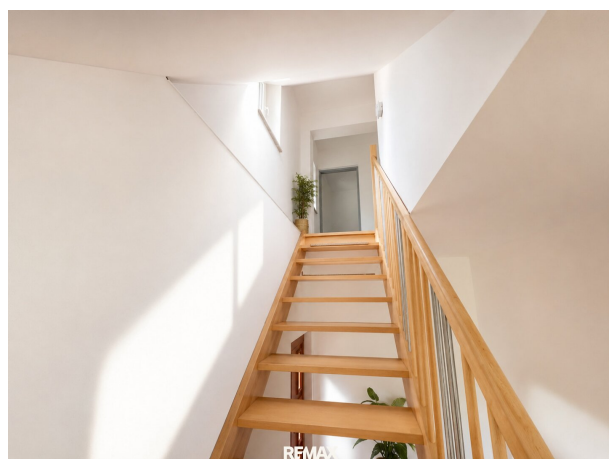
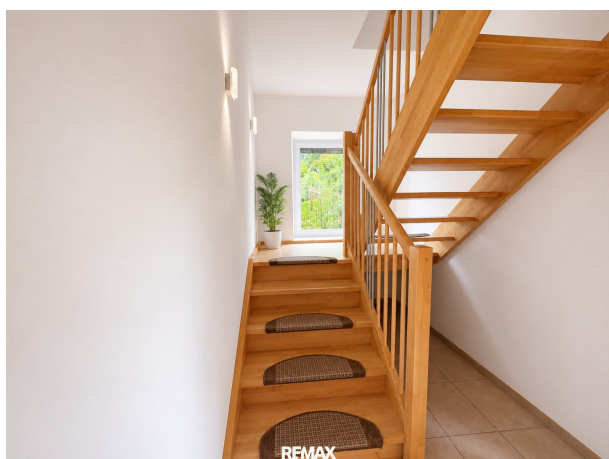
Ihr Ansprechpartner

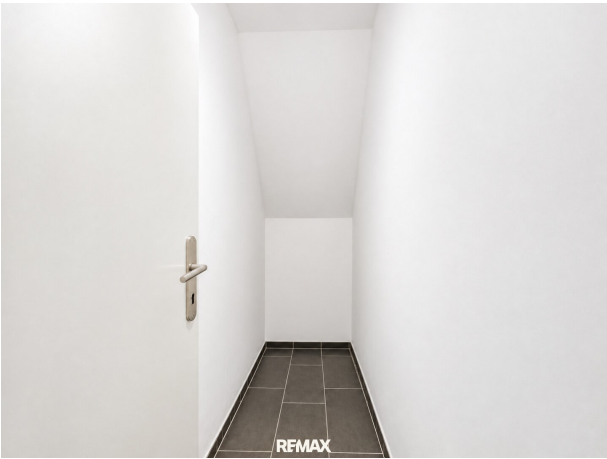


Bernhard Valant

REMAX Smart
Wienerstrasse 46

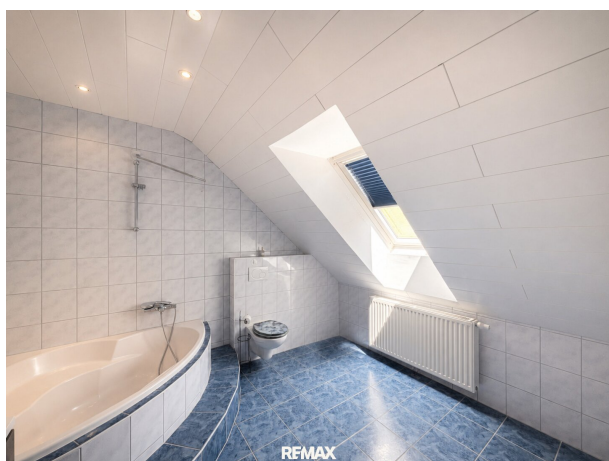






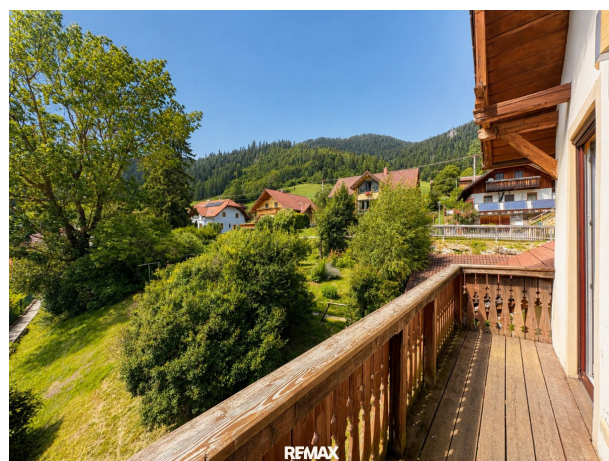
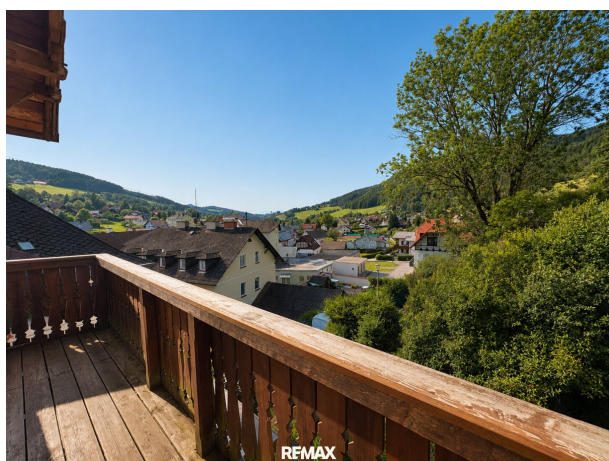
















REMAX

Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Bergblick in Top-Zentrumslage von Spital am Semmering

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Spital am Semmering! Diese gepflegte Dachgeschosswohnung vereint großzügiges Wohnen, eine hervorragende Infrastruktur und die einzigartige Lebensqualität einer der schönsten Bergregionen Österreichs.

Auf rund 100 m² Wohnfläche erwartet Sie eine helle und freundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Gartenanteilsnutzung, Kellerabteil und traumhaftem Blick auf die umliegende Bergwelt. Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Spital am Semmering und bietet eine seltene Kombination aus Naturerlebnis, Ruhe und perfekter Nahversorgung.

Die Highlights auf einen Blick

- Ca. 100 m² Wohnfläche
- 4 zentral begehbare Zimmer
- Sonniger Balkon mit herrlichem Berg- und Grünblick
- Kleiner Gartenanteil darf auf Anfrage genutzt werden
- Kellerabteil mit ca. 12 m²
- Praktischer Abstellraum
- Einbauküche vorhanden
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Sofort bezugsbereit

- Gepflegter Zustand
- Gratis Parkmöglichkeiten im Ortszentrum
- Gesamte Fussbodenheizung
- Heizkosten bereits in der Warmmiete inkludiert
- Befristung auf 3 Jahre mit gewünschter Verlängerungsmöglichkeit
- Freundlicher und verlässlicher Vermieter

Wohnen mit Aussicht

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Hauses und besticht durch ihre sonnige Lage sowie die beeindruckende Aussicht auf die umliegenden Berge und Wälder. Die großzügigen Räume bieten viel Platz für Familien, Paare oder Personen mit Homeoffice-Bedarf.

Dank der zentral begehbaren Raumaufteilung entsteht ein angenehmes Wohngefühl mit optimaler Nutzbarkeit aller Zimmer. Der Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen wunderbaren Platz, um die Naturkulisse des Semmerings zu genießen.

Perfekte Zentrums Lage

Die Lage zählt zu den größten Vorzügen dieser Immobilie. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich praktisch vor der Haustüre und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur und Entfernungen

Gesundheit

- Arzt: ca. 124 m

- Krankenhaus: ca. 6,6 km

- Apotheke: ca. 6,0 km

Bildung

- Schule: ca. 243 m
- Kindergarten: ca. 2,7 km

Nahversorgung

- Supermarkt: ca. 87 m
- Bäckerei: ca. 5,5 km
- Einkaufszentrum: ca. 7,6 km

Sonstige Einrichtungen

- Bank: ca. 126 m
- Post: ca. 26 m
- Polizei: ca. 5,7 km
- Geldautomat: ca. 5,8 km

Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle: ca. 71 m
- Bahnhof Spital am Semmering: ca. 434 m
- Autobahnanschluss: ca. 1,3 km

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit sowohl der umliegenden Regionen als auch von Wien, Graz und Wiener Neustadt.

Freizeitparadies Semmering

Hier wohnen Sie dort, wo andere ihre Freizeit verbringen. Das beliebte Skigebiet Stuhleck befindet sich nur etwa fünf Gehminuten entfernt und bietet im Winter perfekte Bedingungen für Ski- und Snowboardfans.

Auch in den übrigen Jahreszeiten überzeugt die Region mit einem vielfältigen Freizeitangebot:

- Wandern und Bergsteigen
- Mountainbiken
- Radfahren
- Langlaufen
- Trailrunning
- Nordic Walking
- Natur- und Erholungserlebnisse direkt vor der Haustüre

Die umliegende Berglandschaft bietet ganzjährig höchste Lebensqualität für Naturliebhaber und Sportbegeisterte.

Mietkonditionen

Nettomiete: € 650,00

Betriebskosten: € 80,00

Heizkosten: € 120,00

Gesamtbelastung (Warmmiete)

€ 850,00 pro Monat

Die Gas-Zentralheizung ist bereits in der monatlichen Gesamtbelastung enthalten.

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Die Vermietung erfolgt zunächst auf drei Jahre befristet. Eine langfristige Fortführung des Mietverhältnisses wird ausdrücklich begrüßt.

Fazit

Diese großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre ideale Kombination aus Wohnkomfort, traumhafter Aussicht, hervorragender Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zum Skigebiet Stuhleck. Wer eine gepflegte, sonnige Wohnung in zentraler Lage mit viel Platz und hoher Lebensqualität sucht, findet hier ein besonderes Zuhause im Herzen des Semmeringgebietes.

Hinweis zu den Bildern

Die im Exposé verwendeten Fotos wurden teilweise digital bearbeitet bzw. optimiert. Dies umfasst insbesondere Anpassungen der Bepflanzung sowie Retuschen von Einrichtungsgegenständen und persönlichen Gegenständen zur besseren Darstellung der Raum- und Grundstücksverhältnisse.

Die vorgenommenen Visualisierungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung und stellen keine zugesicherten Eigenschaften im Sinne des Maklergesetzes dar.

Abweichungen zwischen den dargestellten und den tatsächlichen Gegebenheiten sind möglich. Maßgeblich ist ausschließlich der Zustand der Immobilie vor Ort im Rahmen einer Besichtigung.

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

Krankenhaus <7.000m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <6.000m

Post <500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap