Viel Platz zum Wohlfühlen – 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Parkplatz!



Balkon

Objektnummer: 7314/730

Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Frannach 48
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8081 Frannach
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Gesamtmiete	897,00 €
Kaltmiete (netto)	538,32 €
Kaltmiete	652,67 €
Betriebskosten:	114,35 €
Heizkosten:	147,55 €
USt.:	96,78 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

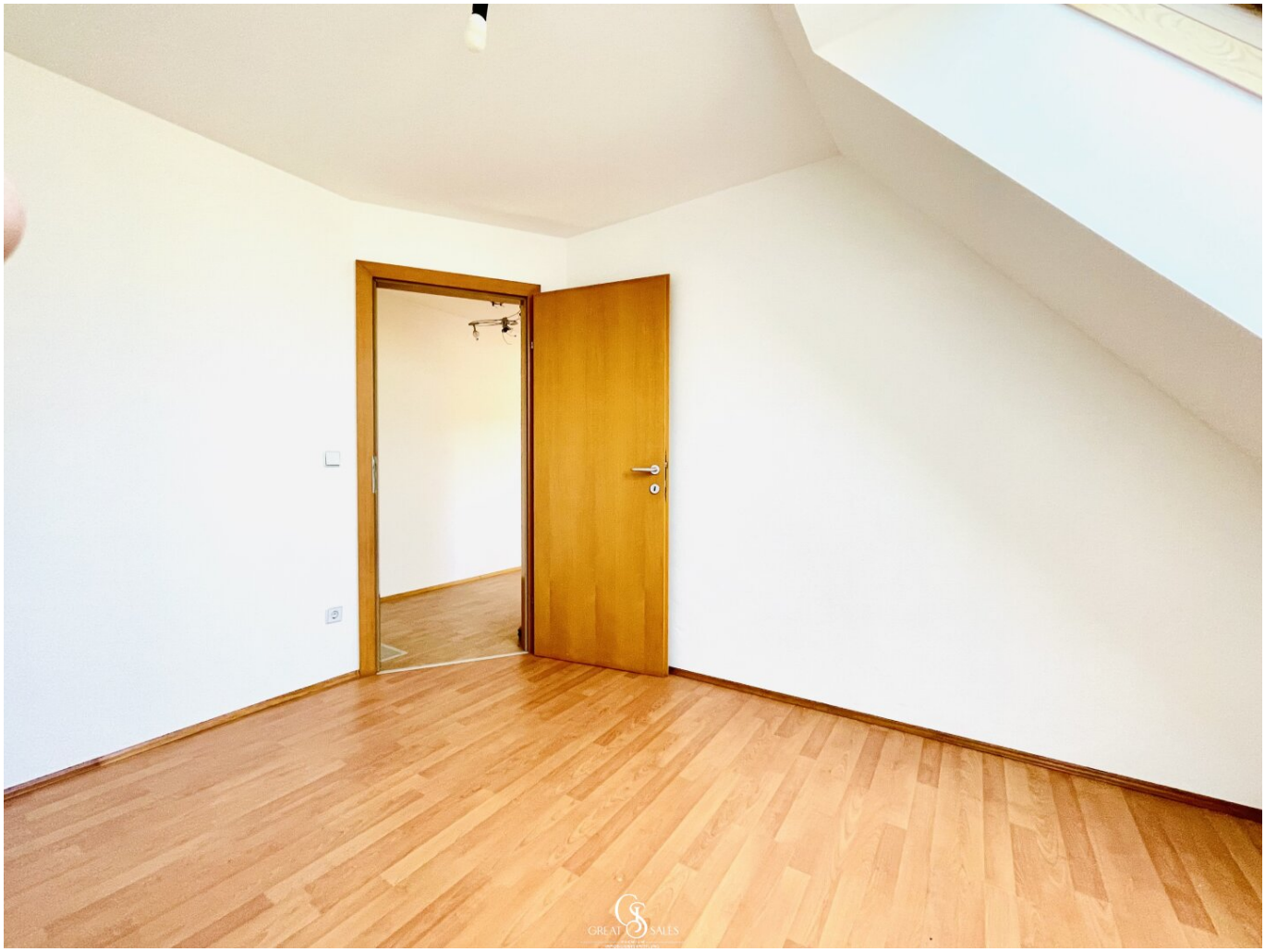


Orlin Pavlov



























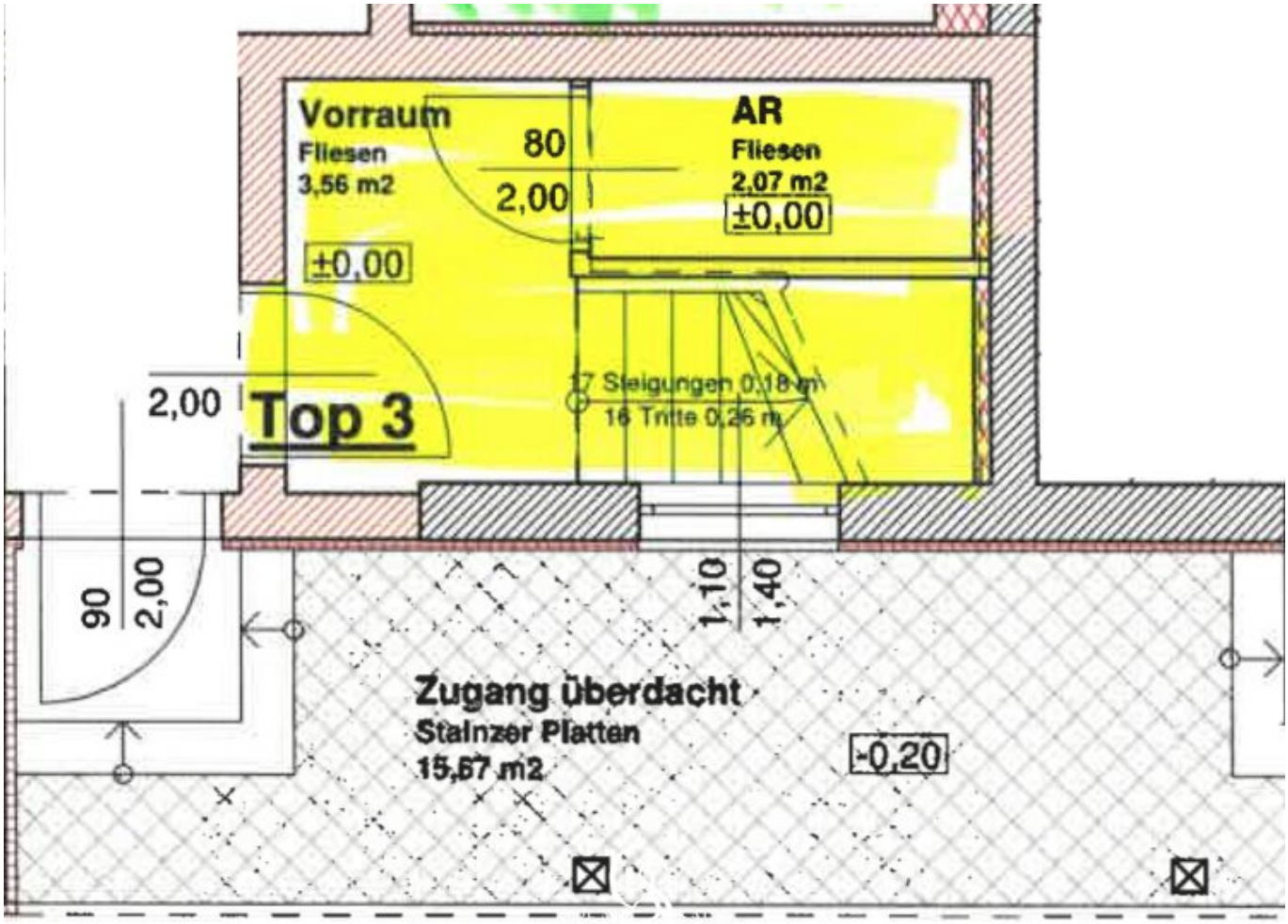


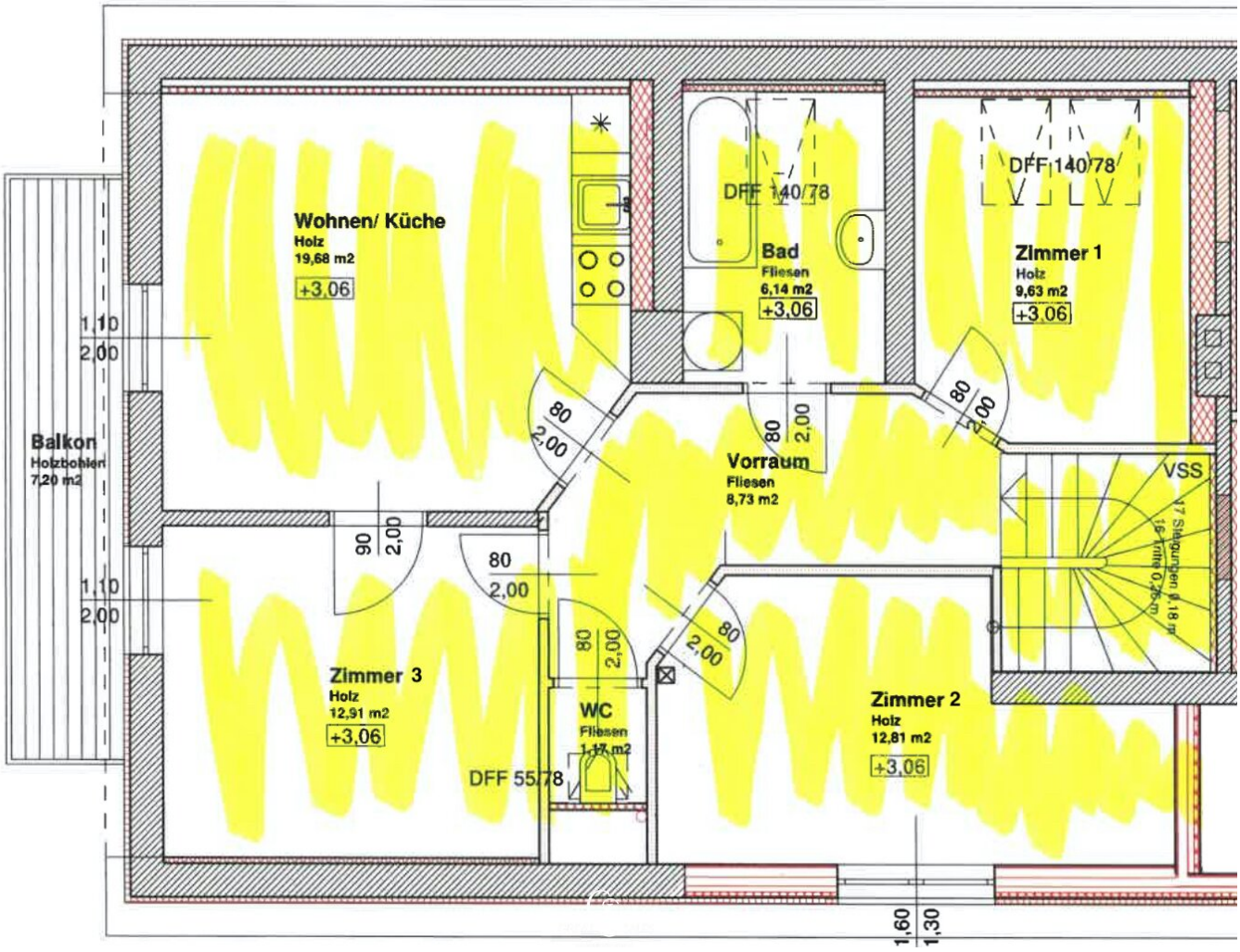





48




Vorraum
Fliesen
3,56 m2
±0,00
80
2,00
AR
Fliesen
2,07 m2
±0,00
2,00
Top 3
17 Steigungen 0,18 m
16 Tritte 0,26 m
90
2,00
1,10
1,40
Zugang überdacht
Stainzer Platten
15,67 m2
-0,20


Wohnen/ Küche
Holz
19,68 m2
+3,06
Balkon
Holzbohlen
7,20 m2
1,10
2,00
1,10
2,00
DFF 140/78
Bad
Fliesen
6,14 m2
+3,06
DFF 140/78
Zimmer 1
Holz
9,63 m2
+3,06
80
2,00
Vorraum
Fliesen
8,73 m2
80
2,00
80
2,00
VSS
17 Steigungen à 18 cm
16 Tritte à 26 cm
90
2,00
80
2,00
80
2,00
80
2,00
Zimmer 3
Holz
12,91 m2
+3,06
WC
Fliesen
1,17 m2
DFF 55/78
Zimmer 2
Holz
12,81 m2
+3,06
1,60
1,30

Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage

8081 Frannach | ca. 76,70 m² | Balkon | Parkplatz

Diese gepflegte und großzügig geschnittene **4-Zimmer-Mietwohnung in 8081 Frannach** bietet auf ca. **76,70 m² Wohnfläche** viel Platz für individuelles Wohnen und überzeugt mit einer angenehmen Raumaufteilung, einem **Balkon**, einem eigenen Parkplatz sowie einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage.

Die Wohnung erstreckt sich über **Erd- und Obergeschoss** und ist wie folgt aufgeteilt:

- **Eingangsbereich und Abstellraum im Erdgeschoss**
- **Wohnküche im Obergeschoss**
- **3 weitere Zimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC**
- **Balkon**

Wohnen mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten

Im Erdgeschoss befinden sich der **Eingangsbereich sowie ein praktischer Abstellraum**, der zusätzlichen Stauraum bietet. Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss - zur eigentlichen Wohnebene.

Das Herzstück der Wohnung bildet die **großzügige Wohnküche**, die mit einer **Einbauküche inklusive zeitgemäßer Elektrogeräte** ausgestattet ist. Hier findet sich ausreichend Platz für

einen gemütlichen Essbereich ebenso wie für eine komfortable Wohnzone.

Die drei weiteren Zimmer sind angenehm groß und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Je nach persönlichem Bedarf können sie beispielsweise als **Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice/Arbeitszimmer** genutzt werden. Die Räume im Obergeschoss sind durch einen **zentralen Vorraum** miteinander verbunden, wodurch sich eine praktische und übersichtliche Raumaufteilung ergibt.

Ein besonderes Highlight ist der **Balkon**, der zusätzlichen Freiraum bietet und sich ideal für eine kleine Sitzecke, den Morgenkaffee oder entspannte Stunden im Freien eignet.

Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet, das WC befindet sich separat.

Die gesamte Wohnung befindet sich in einem **sehr schönen und gepflegten Zustand** und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein angenehmes und unkompliziertes Wohnen.

Praktische Extras inklusive

Zur Wohnung gehört ein **eigener Parkplatz direkt vor der Tür**. Darüber hinaus befindet sich **direkt vor dem Wohnhaus eine Bushaltestelle**, wodurch auch die öffentliche Verkehrsanbindung besonders bequem ist.

Rund um das Wohnhaus befindet sich eine **Rasenfläche, die von den Bewohnern gerne genutzt werden kann** und zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet.

Ruhige Lage mit guter Anbindung

Die Wohnung verbindet eine **ruhige, angenehme Wohnatmosphäre mit einer guten Anbindung**. Gleichzeitig bietet die großzügige Wohnfläche ausreichend Platz für Paare, Familien oder Personen, die zusätzlichen Raum für Arbeiten, Gäste oder persönliche Hobbys benötigen.

Ein attraktives Gesamtpaket mit viel Wohnraum, Balkon, Parkplatz und hervorragendem Preis-Leistungs-Verhältnis – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

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 <4.025m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.925m
Kindergarten <2.975m

Nahversorgung
Supermarkt <3.225m
Bäckerei <5.700m

Sonstige
Bank <2.925m
Geldautomat <2.925m
Polizei <6.100m
Post <3.225m

Verkehr
Bus <50m
Bahnhof <9.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap