

**Seltenes Mietangebot: Kernsaniertes Einfamilienhaus mit
Garten, Bergblick & 744 m² Grund für € 1.195.- inkl.
Betriebskosten und Versicherung**



Objektnummer: 3812/443

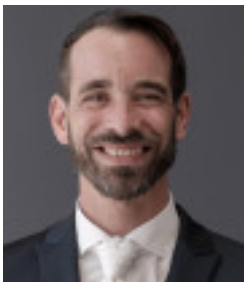
Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

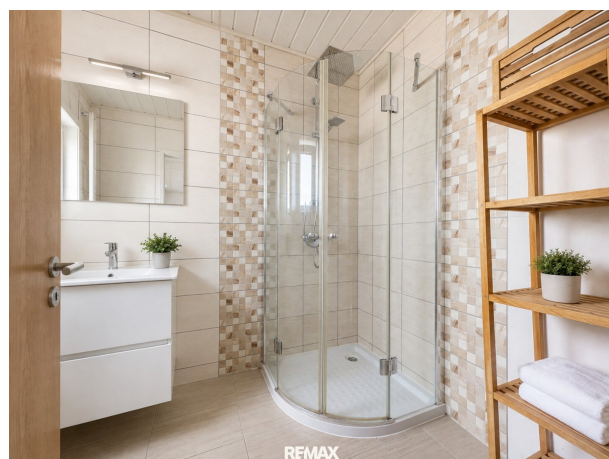
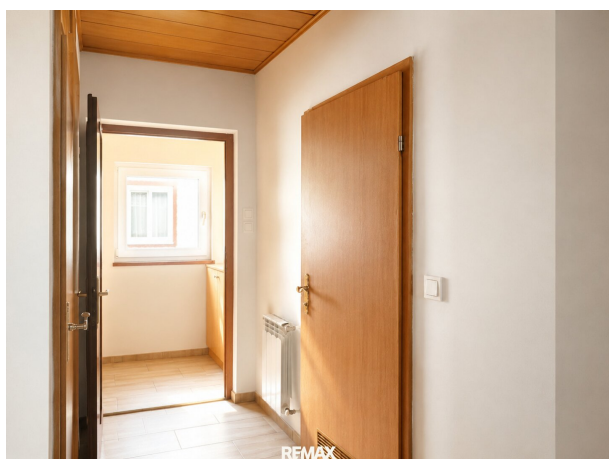
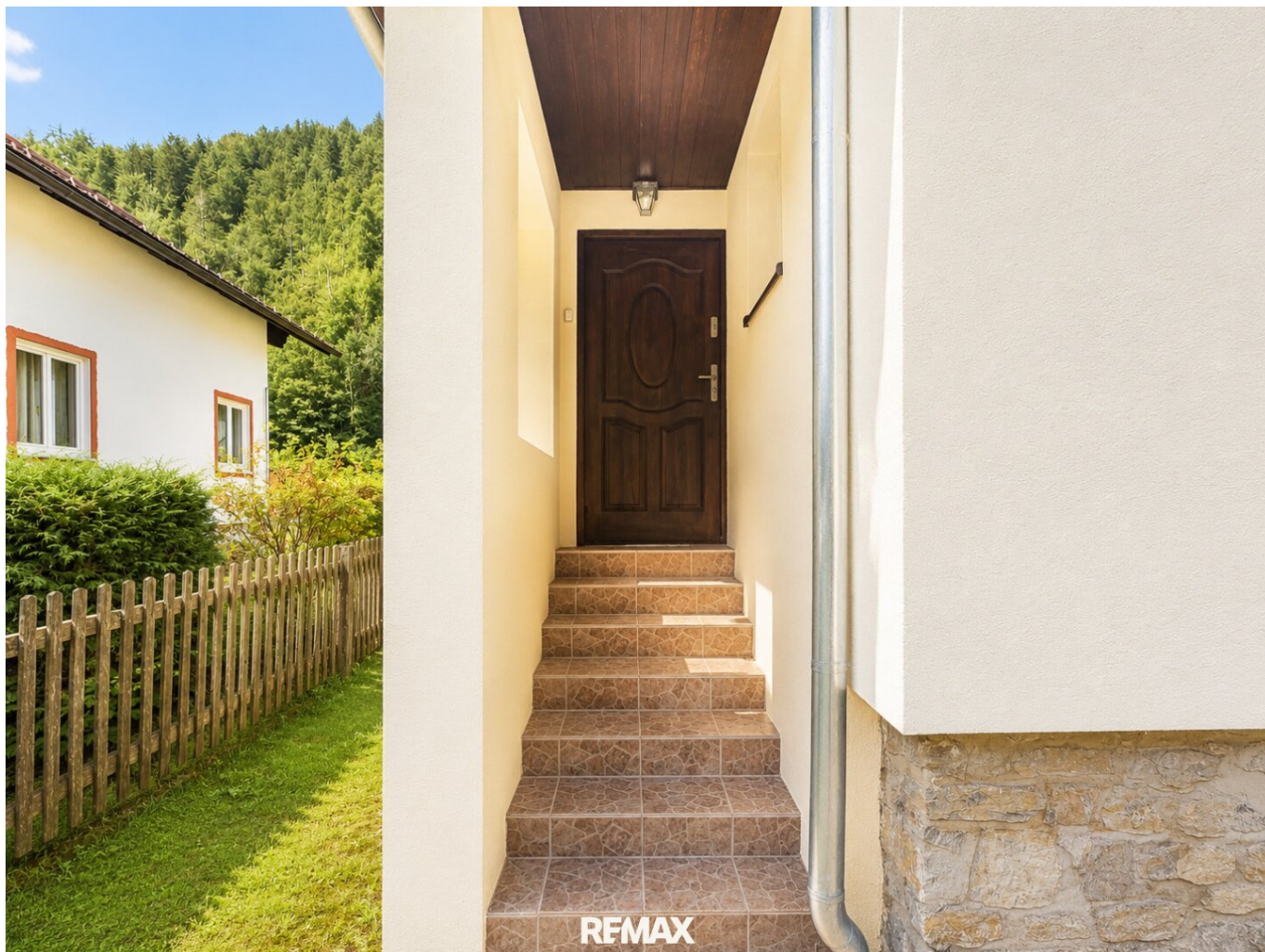
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8691 Kapellen
Baujahr:	1962
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Garten:	500,00 m ²
Keller:	55,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 101,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	1.195,00 €
Kaltmiete (netto)	1.070,00 €
Kaltmiete	1.195,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Sonstige Kosten:	35,00 €
Provisionsangabe:	

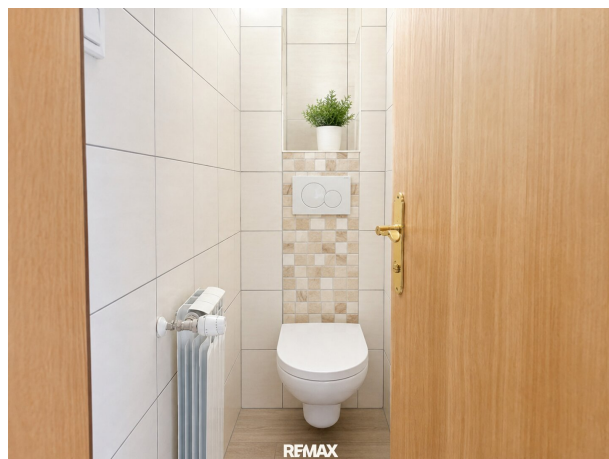
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

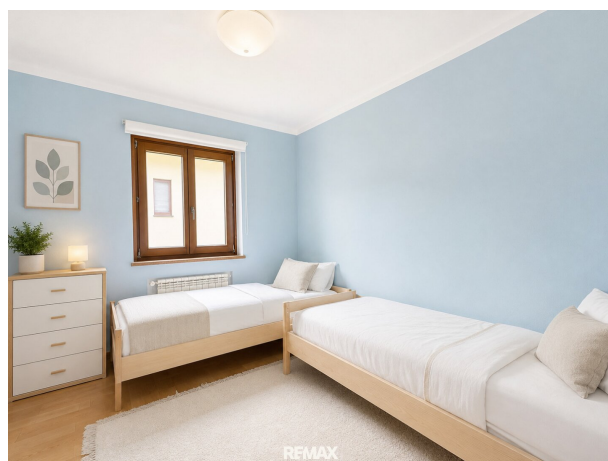
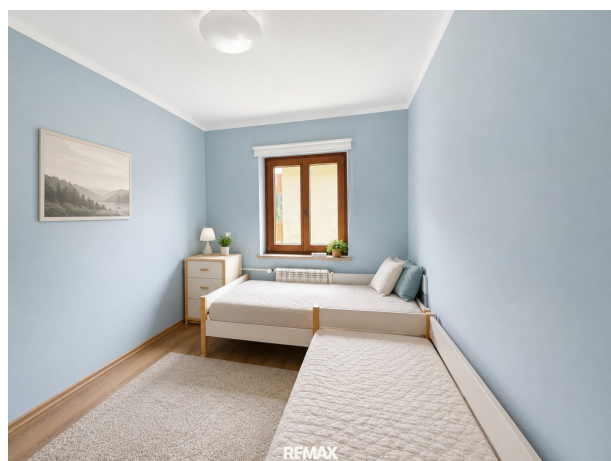
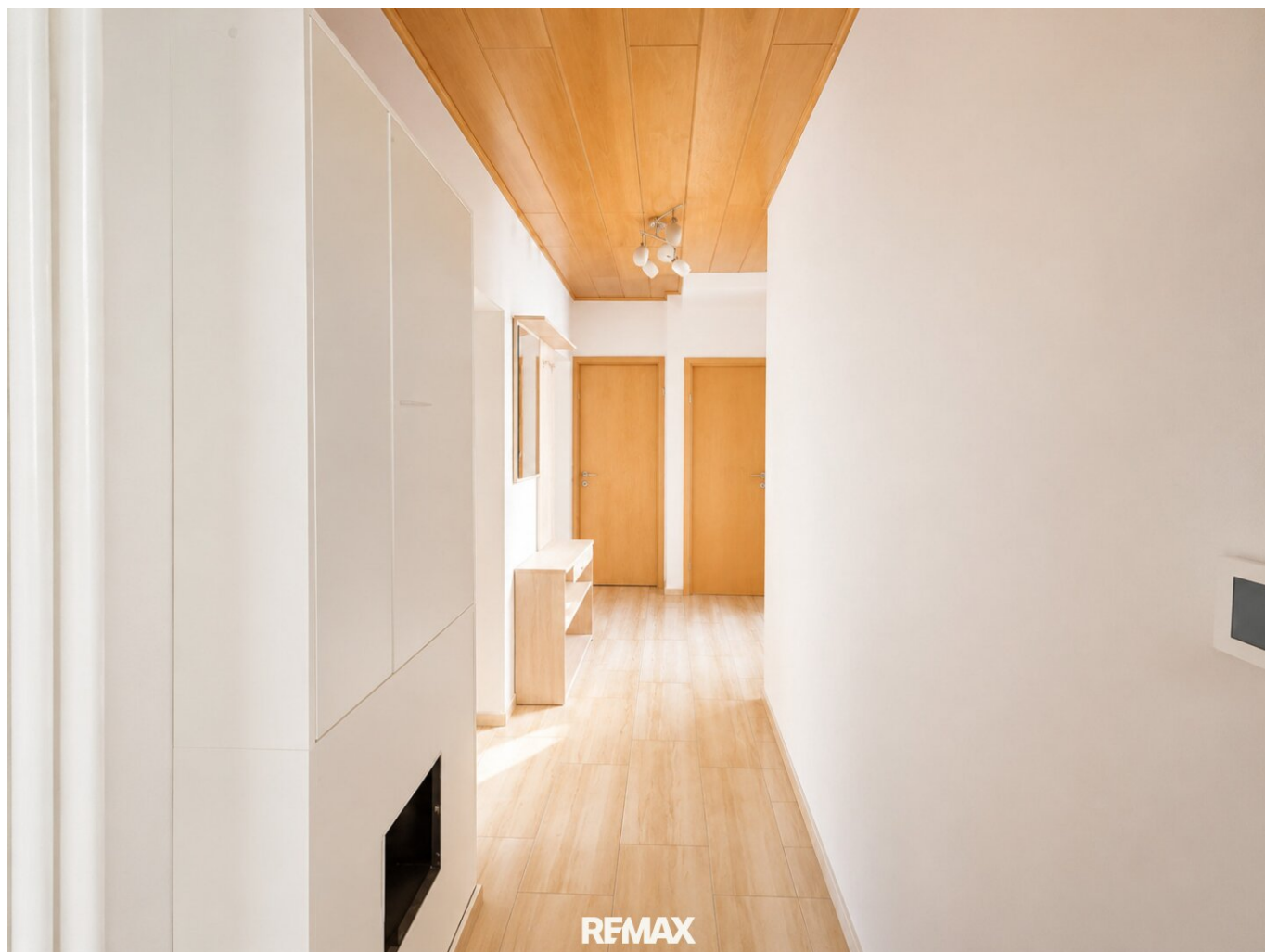




















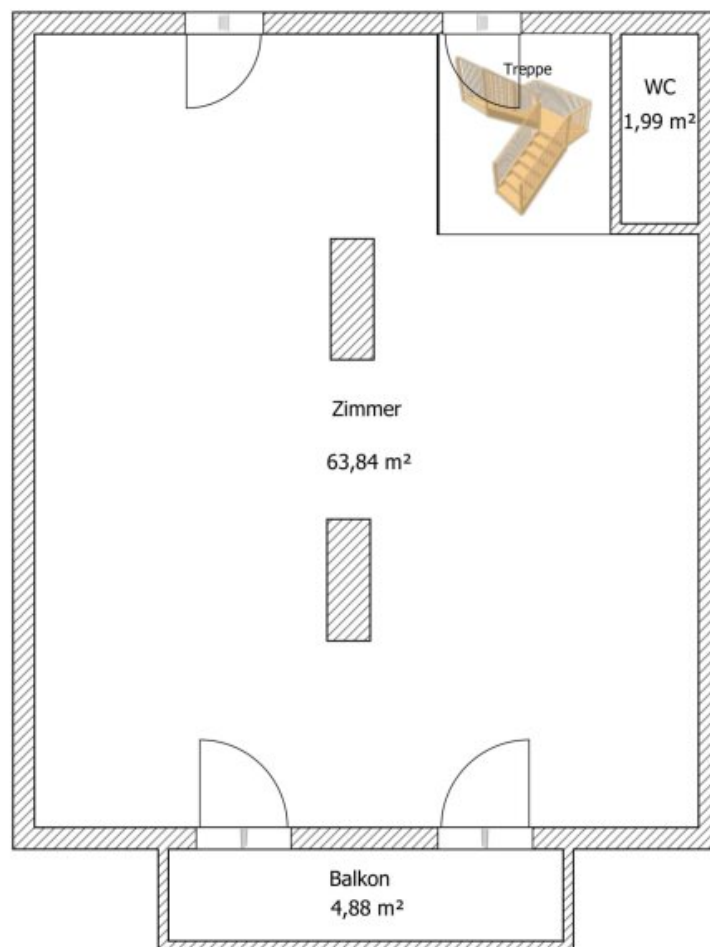






DACHGESCHOß

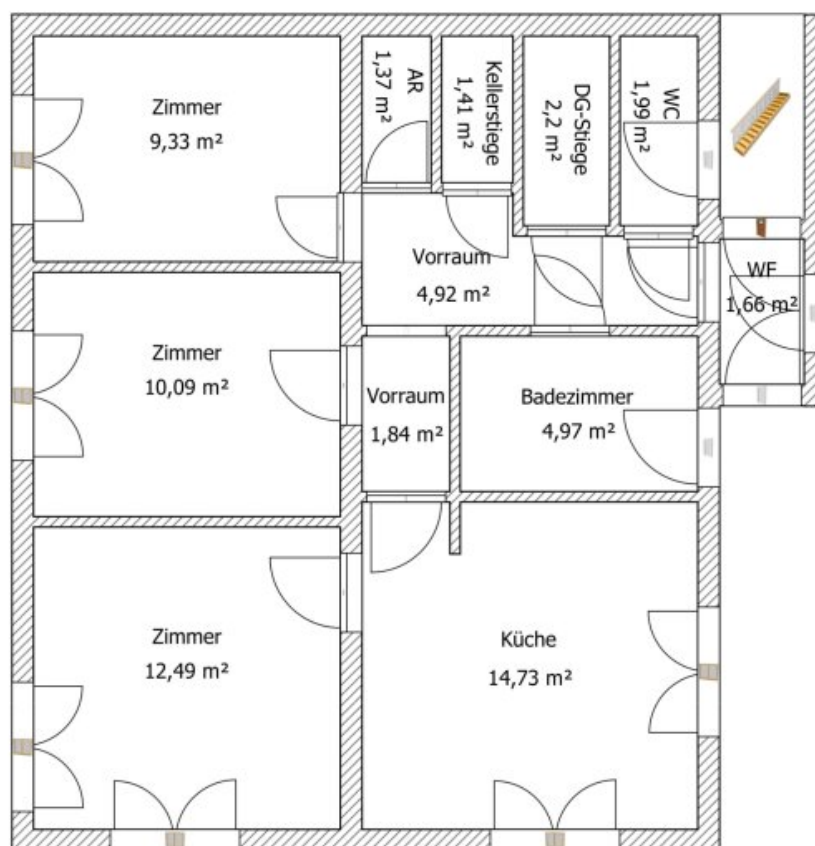
Wohnfläche = 65m²



REMAX

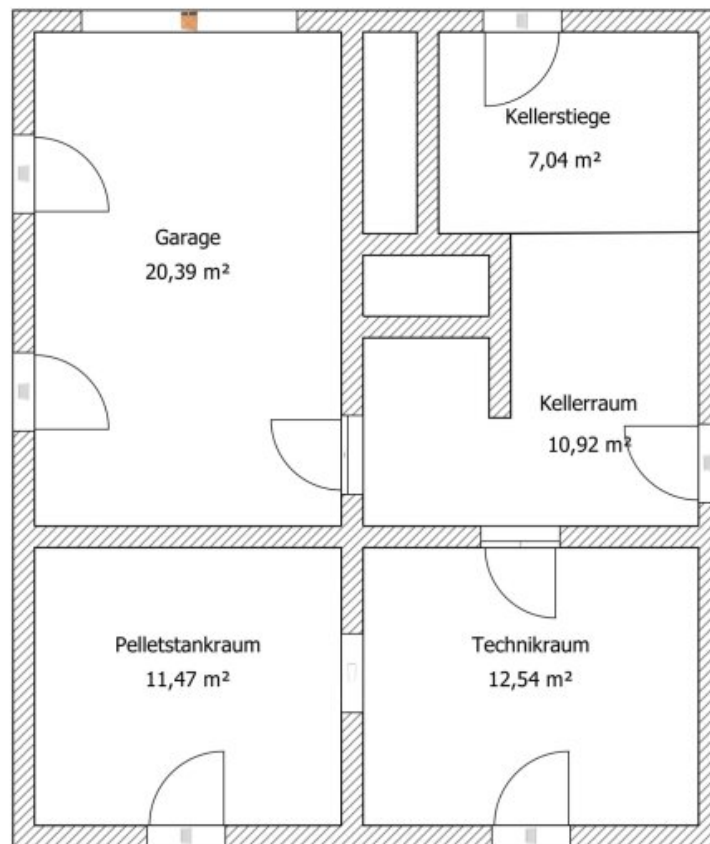
ERDGESCHOß

Wohnfläche = ca. 65m²



KELLER

Nutzfläche = ca. 55m²



Objektbeschreibung

Kernsaniertes Einfamilienhaus mit Bergblick, Garten & viel Platz – Wohnen in sonniger Ruhelage

130 m² Wohnfläche · 744 m² Grundstück · Garage · mindestens 3 Stellplätze · Balkon · 3 Schlafzimmer · ausgebautes Dachgeschoss

Ein Zuhause für Menschen, die **Ruhe, Natur und großzügiges Wohnen** schätzen, dabei aber nicht auf eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und Stadt verzichten möchten.

Dieses im Jahr **1962 errichtete Einfamilienhaus** befindet sich in einer kleinen, angenehmen Siedlung in ländlicher Umgebung und wurde in den vergangenen Jahren **umfassend generalsaniert und modernisiert**. Dabei wurden zahlreiche wesentliche Bauteile und technische Einrichtungen erneuert bzw. verbessert.

Mit rund **130 m² Wohnfläche**, einem **744 m² großen Grundstück**, mehreren Schlafzimmern, einem großzügigen ausgebauten Dachgeschoss, Balkon, Keller, Garage und mindestens drei weiteren Autoabstellplätzen bietet die Liegenschaft viel Raum für Familien, Paare oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Besonders hervorzuheben sind die **sonnige Ausrichtung, die ruhige Wohnlage und der schöne Blick auf die umliegende Berg- und Naturlandschaft**.

Wohnen mit Raum für die ganze Familie

Das Haus verfügt über **Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller** und überzeugt durch eine praktische, zentral begehbbare Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss stehen **drei Schlafzimmer** zur Verfügung. Diese bieten insbesondere Familien großzügige Möglichkeiten für individuelle Nutzung. Je nach persönlichem Wohnkonzept kann beispielsweise eines der Schlafzimmer problemlos als **Wohnzimmer oder zusätzlicher Aufenthaltsraum** genutzt werden.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss stellt ein besonderes Highlight der Immobilie dar. Der großzügige, **offen gestaltete Wohnbereich** bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als eigener Elternbereich, großzügiges Homeoffice, Rückzugsbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich für die Familie.

Eine **eigene Toilette im Dachgeschoss** sorgt dabei für zusätzlichen Komfort und kurze Wege.

Vom Obergeschoss beziehungsweise Balkon eröffnet sich ein **schöner Blick auf die umliegende Bergkulisse und die Natur.**

Generalsaniert und technisch modernisiert

Obwohl das ursprüngliche Gebäude aus dem Jahr **1962** stammt, wurde die Immobilie in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert.

Unter anderem wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- **neues Dach und Eindeckung**
- **neue Wärmedämmung**
- teilweise **neue Fenster**
- **neue Stromleitungen**
- **neue Wasserleitungen**
- erneuerte **Heizungsanlage**
- **Pelletheizung bzw. Pelletofen mit Pelletstank**
- erneuerter **Warmwasserboiler**
- vollständiger Ausbau des **Dachgeschosses zu Wohnzwecken**

Die Warmwasseraufbereitung kann je nach Jahreszeit oder persönlichem Heizverhalten über den Strom oder auch über die Pelletsheizung erfolgen.

Die Kombination aus ursprünglichem Hauscharakter und umfassender technischer Erneuerung macht die Immobilie zu einem interessanten Zuhause für Mieter, die ein gepflegtes und modernisiertes Einfamilienhaus suchen.

Sonnige Ruhelage mit Berg- und Grünblick

Die Liegenschaft befindet sich in einer **kleinen Siedlung mit angenehmer Nachbarschaft** und ländlichem Charakter.

Die Lage ist ruhig und sonnig. Die vorbeiführende Hauptstraße ist **nicht stark frequentiert**, sodass trotz guter Erreichbarkeit eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Natur und Ruhe erhalten bleibt.

Die Umgebung ist geprägt von **Wiesen, Grünflächen und Bergen**. Der Balkon bietet einen schönen Ausblick auf die umliegende Landschaft und die Bergkulisse.

Für Naturliebhaber und aktive Menschen bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten: **Bergsport, Wandern, Radfahren und zahlreiche Freizeitaktivitäten im Sommer** sowie **Skigebiete und Wintersportmöglichkeiten in der näheren Umgebung** machen die Lage ganzjährig attraktiv.

Auch ein **Badeteich** befindet sich nicht weit entfernt.

Garten mit Gestaltungsspielraum

Das rund **744 m² große Grundstück** bietet ausreichend Platz für Garten, Freizeit und Erholung.

Besonders interessant: Die Vermieter geben den zukünftigen Mietern die Möglichkeit, den Garten **nach eigenen Vorstellungen zu gestalten**.

Eigene Bepflanzungen und eine individuelle Gartengestaltung sind grundsätzlich möglich und können – nach entsprechender Abstimmung – auf eigene Kosten umgesetzt werden.

So kann im Laufe der Mietzeit ein ganz persönlicher Garten entstehen.

Garage & Stellplätze

Zur Liegenschaft gehören:

- **Garage**
- mindestens **3 weitere Autoabstellplätze**
- großzügige Grundstücksfläche

- Balkon mit Berg- und Naturblick

Damit ist auch für Familien mit mehreren Fahrzeugen ausreichend Stellfläche vorhanden.

Attraktives Mietmodell

Die Immobilie wird bewusst an Mieter vergeben, die das Haus möglichst als **Hauptwohnsitz** nutzen möchten.

Die Vermieter legen Wert auf ein **langfristiges und unkompliziertes Mietverhältnis**.

Der Mietvertrag wird zunächst für **12 Monate auf Probe** abgeschlossen. Bei einem problemlosen und beiderseits zufriedenstellenden Mietverhältnis besteht anschließend die Möglichkeit, das Mietverhältnis **auf weitere 3 Jahre zu verlängern**.

Damit bietet sich insbesondere für zuverlässige Mieter die Perspektive auf ein **längerfristiges Zuhause**.

Mietkosten

Monatliche Gesamtmiete: € 1.195,00

Die monatliche Gesamtmiete setzt sich laut vorliegender Aufstellung wie folgt zusammen:

Miete

Betriebskosten

Versicherung

Gesamtbelastung

Die Betriebskosten beinhalten jegliche kommunale Abgaben wie Kanalgebühren, Wasserbedarf, Müllentsorgung, Schneeräumung, etc.

Die **Strom- und Internetkosten** werden vom Mieter selbstständig mit dem jeweiligen Anbieter abgeschlossen und getragen.

Die tatsächlichen **Heizkosten** hängen vom individuellen Verbrauch sowie von Witterung und Winterverlauf ab. Die Heizwärmeversorgung erfolgt über **Pellets**, wobei der Verbrauch vom Mieter entsprechend dem persönlichen Heizverhalten gesteuert werden kann.

Die durchschnittlichen Heizkosten betragen ca. EUR 150 bis EUR 250 pro Monat, abhängig vom individuellen Heizverhalten und der gewünschten Raumtemperatur und sind **kein** Bestandteil der ausgewiesenen Mietkosten.

Lage & Infrastruktur

Trotz des naturnahen und ruhigen Umfelds sind wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens gut erreichbar.

Gesundheit

- Arzt: ca. **4,5 km**
- Apotheke: ca. **1 km**
- Krankenhaus: laut vorliegenden Angaben ca. **7 km**

Kinder & Schulen

- Schule: ca. **1,7 km**
- Kindergarten: ca. **4,7 km**

Nahversorgung

- Supermarkt: ca. **5,2 km**
- Bäckerei: ca. **5,0 km**

Weitere Infrastruktur

- Post: ca. **2,9 km**
- Bank: ca. **4,8 km**
- Geldautomat: ca. **4,8 km**
- Polizei: ca. **4,9 km**

Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle: ca. **75 m**
- Bahnhof: ca. **2,9 km**
- Autobahnanschluss: ca. **5,7 km**

Damit verbindet die Immobilie **ländliche Ruhe und Natur mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen.**

Auf einen Blick

Immobilienart: Einfamilienhaus

Baujahr: 1962

Wohnfläche: ca. 130 m²

Grundstücksfläche: ca. 744 m²

Etagen: Erdgeschoss, Obergeschoss, Keller

Dachgeschoss: vollständig ausgebaut

Schlafzimmer: 3

Balkon: vorhanden

Garage: vorhanden

Stellplätze: mindestens 3

Heizung: Pelletheizung/Pelletofen mit Pelletstank

Warmwasser: erneuerter Warmwasserboiler

Lage: sonnig, ruhig, ländlich, Siedlungsgebiet

Ausblick: Berg- und Grünblick

Garten: individuelle Gestaltung durch Mieter möglich

Mietbeginn: zunächst 12 Monate auf Probe

Perspektive: bei problemloser Anmietung Verlängerung auf 3 Jahre möglich

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Für wen eignet sich dieses Haus?

Dieses Mietobjekt richtet sich besonders an Menschen, die sich **ein richtiges Zuhause mit Garten** wünschen und Wert auf Platz, Ruhe und Natur legen.

Ideal ist die Immobilie insbesondere für:

- Familien mit Kindern

- Paare mit Wunsch nach zusätzlichem Raum
- natur- und bergsportbegeisterte Mieter
- Personen, die einen Hauptwohnsitz in ruhiger Lage suchen
- Mieter, die einen Garten nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten
- Menschen, die langfristig ein Zuhause suchen, aber zunächst ein Jahr zur Probe mieten möchten

Fazit

Dieses Einfamilienhaus verbindet **großzügige Wohnfläche, ein schönes Grundstück, moderne Haustechnik und naturnahes Wohnen.**

Die umfangreiche Sanierung, der ausgebaut Dachbereich, drei Schlafzimmer, die Garage und zusätzlichen Stellplätze schaffen viel praktische Wohnqualität. Gleichzeitig sorgen **Bergblick, Grünblick, Sonne und die ruhige Siedlungslage** für einen hohen Erholungswert.

Die Nähe zu **Bergsport- und Wintersportmöglichkeiten**, zu Freizeitangeboten und einem Badeteich macht die Umgebung besonders für aktive Menschen attraktiv. Gleichzeitig sind Stadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar.

Ein Haus für Menschen, die **Ruhe suchen, Natur genießen und dennoch gut angebunden bleiben möchten.**

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.

Rechtlicher Hinweis

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <4.500m
Apotheke <6.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m
Bäckerei <6.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <5.000m
Geldautomat <5.000m
Post <5.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <8.000m
Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap