

## **Viel Platz & viel Ruhe – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Carport**



Balkon

**Objektnummer: 7314/743**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Kogelsiedlung 4                          |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 8661 Wartberg im Mürztal                 |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Wohnfläche:                   | 83,56 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Balkone:                      | 1                                        |
| Stellplätze:                  | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 121,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,41                            |
| Gesamtmiete                   | 977,00 €                                 |
| Kaltmiete (netto)             | 623,57 €                                 |
| Kaltmiete                     | 758,08 €                                 |
| Betriebskosten:               | 134,51 €                                 |
| Heizkosten:                   | 119,26 €                                 |
| USt.:                         | 99,66 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

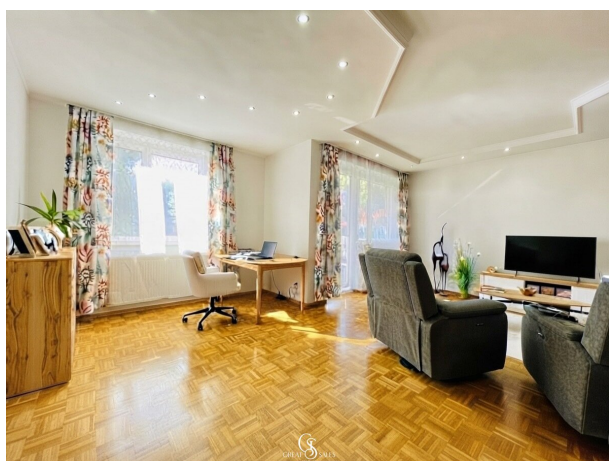
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

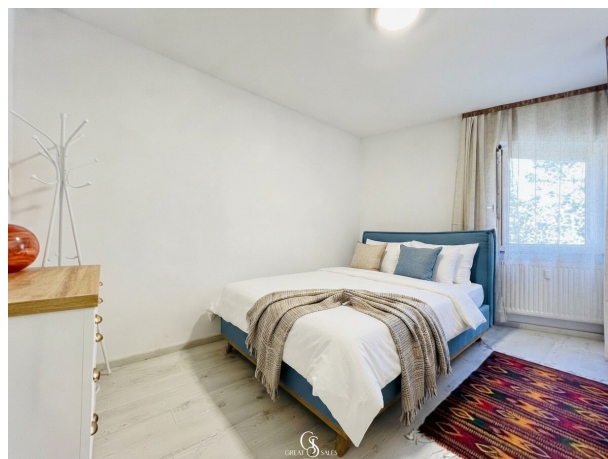
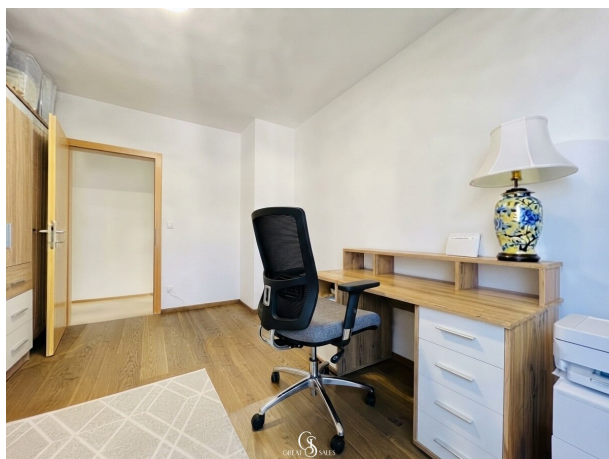
## Ihr Ansprechpartner



**Orlin Pavlov**



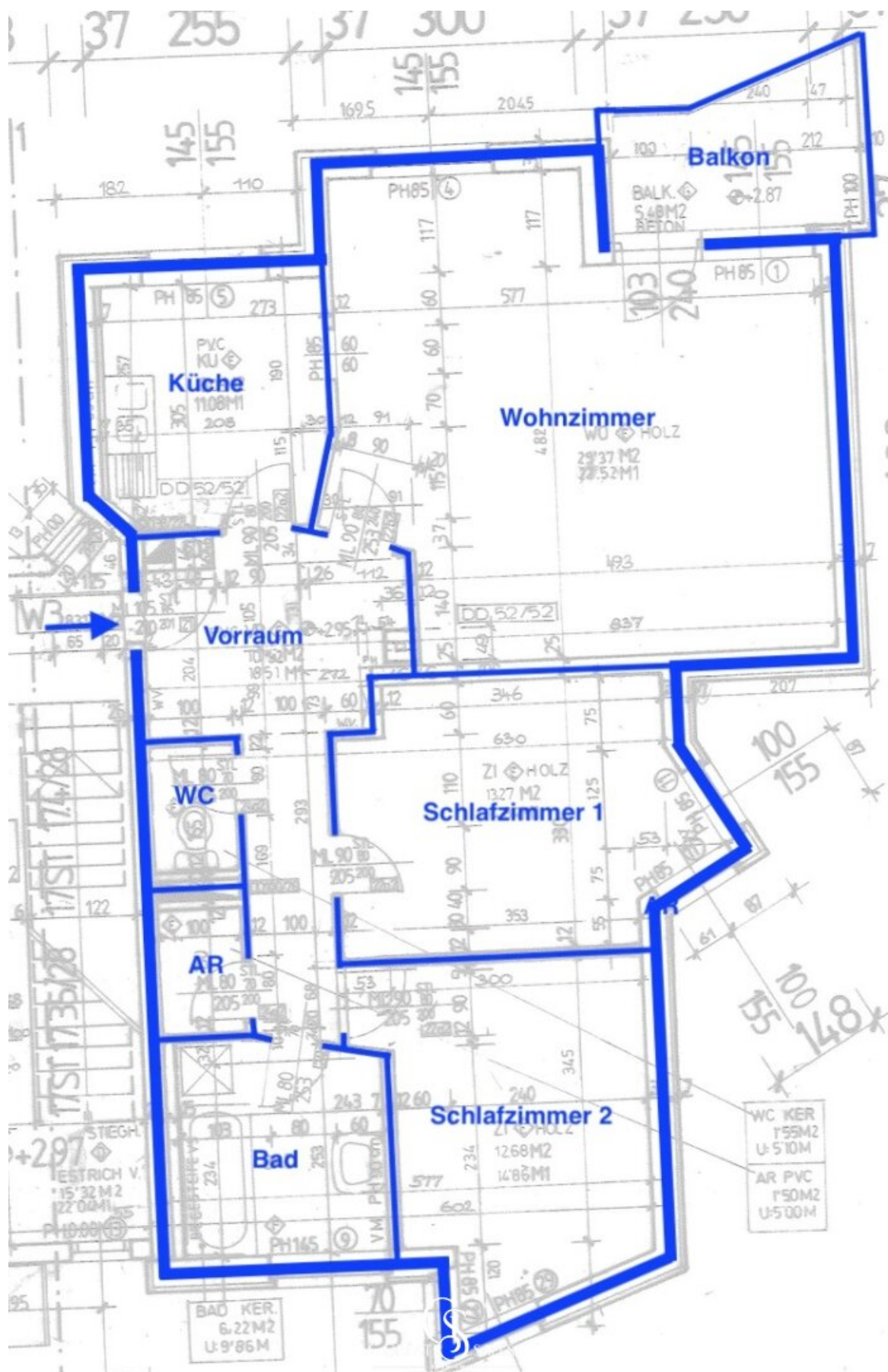












## Objektbeschreibung

Diese **ca. 83,56 m<sup>2</sup> große Mietwohnung** im **1. Obergeschoss** überzeugt mit einer **praktischen Raumaufteilung**, einem **sehr gepflegten Zustand** und einer ruhigen Lage **umgeben von Natur** – ideal für alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- ein **einladender Vorraum** mit integrierter Garderobe,
- eine **großzügige Küche** mit viel Arbeitsfläche, Stauraum und **allen zeitgemäßen Elektrogeräten**,
- **zwei ruhige Schlafzimmer**,
- ein **modernes Bad** mit **Badewanne** und **Fenster**,
- ein **separates WC**,
- ein **praktischer Abstellraum**,
- sowie ein **gemütlicher Balkon mit Markise und Sichtschutz**.

Das **Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung**: Es bietet viel Platz zum Entspannen, Essen oder Arbeiten und ist angenehm hell. Von hier aus gelangt man direkt auf den **geräumigen Balkon**, der nach Westen ausgerichtet ist. Mit **Markise und Sichtschutz ausgestattet**, lässt sich dieser Freiraum gemütlich gestalten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- ein **großer Kellerraum**,
- sowie ein **Carport-Stellplatz**.

Zur Gesamtmiete von € 977 (inkl. BK & Heizung) kommen für den überdachten Carport-Parkplatz noch € 48 (inkl. USt.) hinzu.

Die Lage in **Wartberg im Mürtal** ist **besonders ruhig** – **kein Straßenverkehr hörbar** – und von viel Grün umgeben. Gleichzeitig ist die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gut, und **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind in der Umgebung vorhanden.

**Fazit:** Eine sehr gepflegte Wohnung mit großzügigem Wohnbereich, voll ausgestatteter Küche, Balkon, Keller, Carport und viel Ruhe – **ideal für alle, die naturnah und komfortabel wohnen möchten.**

**Jetzt besichtigen & wohlfühlen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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 <550m

Apotheke <2.200m

Krankenhaus <9.075m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <650m

Kindergarten <3.425m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.425m

Bäckerei <3.400m

#### **Sonstige**

Bank <775m

Post <875m

Geldautomat <775m

Polizei <3.275m

#### **Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <2.400m

Bahnhof <575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap