

**MODERNE KÜCHE I CARPORT I DUSCHE I BALKON I TOP  
SANIERT I HAUSTIERE WILLKOMMEN I ZENTRALE LAGE  
I AB SOFORT VERFÜGBAR I WG TAUGLICH I PROJEKT  
WOHNEN I**



**Objektnummer: 23518**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

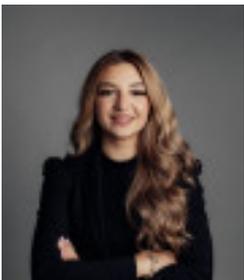
Adresse	Wiener Straße 78
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 111,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	771,52 €
Kaltmiete (netto)	545,00 €
Kaltmiete	701,38 €
Betriebskosten:	156,38 €
USt.:	70,14 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gesamtmiete inkl. BK & USt // Strom und Heizung extra

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucija Klepic**

Projekt Wohnen Gruppe  
Neufeldweg 250a  
8041 Graz

T +436641040978  
H +436641040978

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



ngstermin zur



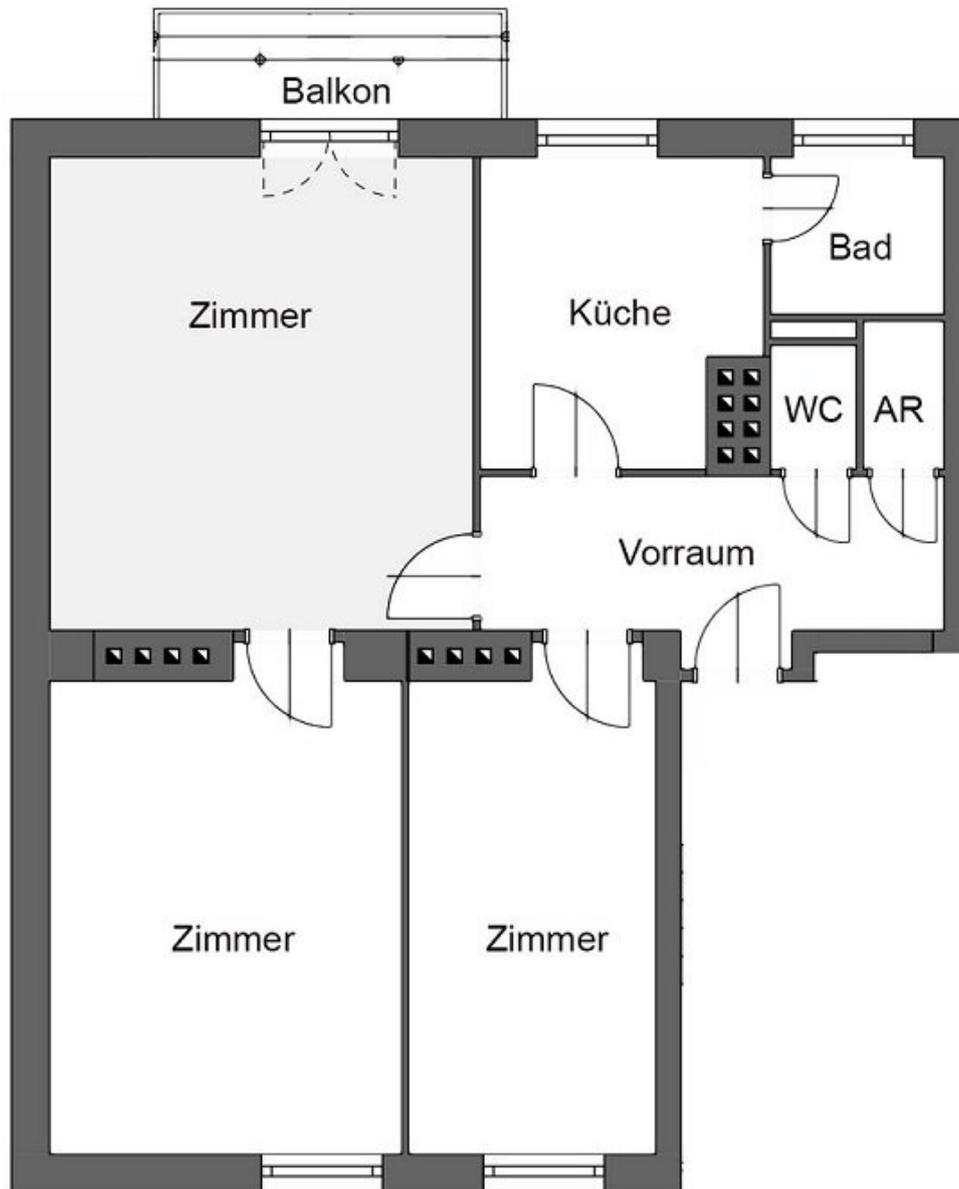






# PROJEKT WOHNEN

BEWUSST VISIONÄR



# Objektbeschreibung

## Sonnige Mietwohnung mit Balkon und Top-Lage in Kapfenberg!

- **Zentrale Lage:** Direkt in der Wiener Straße 78, 8605 Kapfenberg – mit Supermarkt Billa direkt gegenüber.
- **Großzügige Wohnfläche:** 71,08 m<sup>2</sup> im ersten Stock einer gepflegten Wohnanlage.
- **Ideal geschnittener Grundriss:** Vorraum, Küche, 3 Zimmer (davon 2 extra begehbar), Badezimmer, separate Toilette, Abstellraum und Kellerabteil.
- **Zusätzliche Parkmöglichkeiten:** Carport-Platz im Innenhof um 48 €/Monat oder ein freier Parkplatz um 38 €/Monat optional anmietbar.
- **Helle, lichtdurchflutete Räume:** Dank großer Fenster ganzjährig angenehm hell.
- **Moderne Ausstattung:** Hochwertige Decken-Einbauspots in Vorraum, Küche & Badezimmer.
- **Traumhafter Balkon:** In südöstlicher Ausrichtung – perfekt für gemütliche Stunden im Freien.
- **Haustiere willkommen:** Ihre vierbeinigen Freunde sind hier herzlich erlaubt!

Diese wunderschöne Mietwohnung besticht nicht nur durch ihre zentrale Lage, sondern auch durch ihre hervorragende Raumaufteilung und moderne Ausstattung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den großzügigen Vorraum, der mit eleganten Einbauspots stimmungsvoll ausgeleuchtet wird. Hier findet sich ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraum.

Durch eine stilvolle Glasschiebetür gelangen Sie in die voll ausgestattete Küche. Diese überzeugt nicht nur optisch, sondern auch funktional mit Külschrank samt Gefrierfach, Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug, Spülbecken, Geschirrspüler und reichlich Stauraum für Ihr Geschirr. Zusätzlich bleibt genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich.

Die 3vWohnräume lassen sich vielseitig nutzen: ob als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – hier sind Ihren Gestaltungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt. Besonders hervorzuheben ist das Wohnzimmer, von dem aus Sie direkten Zugang zum sonnigen Balkon haben. Die südöstliche Ausrichtung sorgt für herrliche Morgen- und Mittagssonne – perfekt für entspannte Kaffeepausen oder ein gutes Buch im Freien.

Das moderne Badezimmer ist mit einer hochwertigen Dusche, einem Waschbecken mit Spiegelschrank sowie einem großzügigen Fenster ausgestattet, das für natürliche Helligkeit sorgt. Die separate Toilette ist vom Vorraum aus begehbar. Zudem gibt es einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung wird mittels umweltfreundlicher Fernwärme beheizt. In der angegebenen Gesamtmiete sind die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer bereits inkludiert, lediglich die Kosten für Strom und Heizung kommen noch hinzu.

Sind Sie auf der Suche nach einer zentral gelegenen, hellen und bestens ausgestatteten Wohnung? Dann senden Sie uns Ihre Anfrage – wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung zu zeigen!

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 <300m

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