

**\*WOW\* I MODERN I CARPORT I TOP LAGE I SEHR  
MODERN I FAMILIENWOHNUNG I DUSCHE I HAUSTIERE  
WILLKOMMEN I IM HERZEN VON KAPFENBERG I  
PROJEKT WOHNEN I**



**Objektnummer: 38038**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 74
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 114,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	790,69 €
Kaltmiete (netto)	536,01 €
Kaltmiete	718,81 €
Betriebskosten:	182,80 €
USt.:	71,88 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

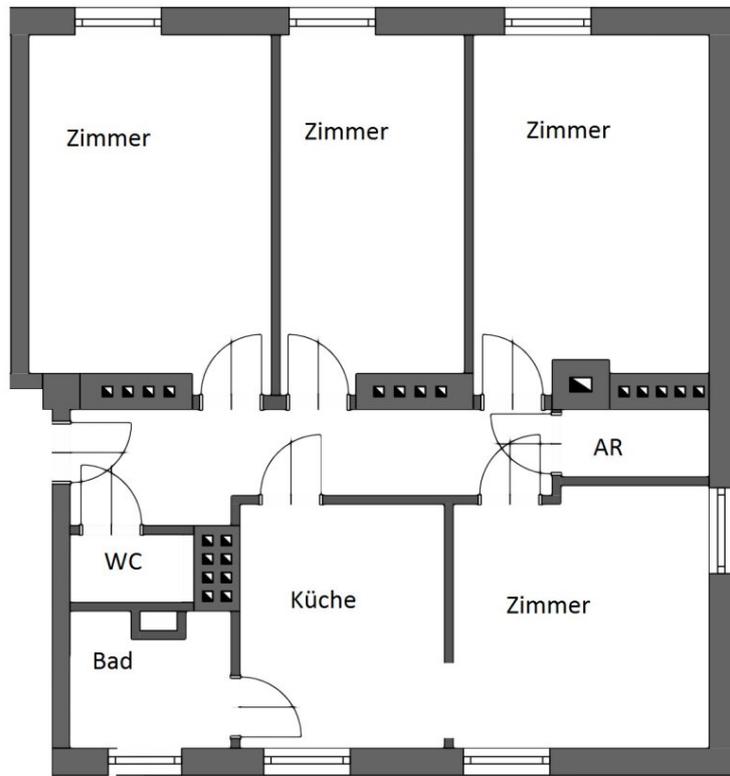












## Objektbeschreibung

**Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung in Kapfenberg mit moderner Ausstattung und lichtdurchflutetem Ambiente ab sofort verfügbar – ideal für Singles, Paare, Familien oder WGs!**

- **Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung**

Dank der cleveren Raumaufteilung bietet diese 83 m<sup>2</sup> große Wohnung vier extra begehbare Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Wohn-, Ess-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

- **Moderne Küche mit hochwertigen Geräten**

Die voll ausgestattete Küche verfügt über einen Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler und viel Stauraum. Das offene Raumkonzept verbindet die Küche direkt mit dem Wohn- und Essbereich und schafft ein großzügiges Wohngefühl.

- **Helles und einladendes Wohnkonzept**

Dank zahlreicher Fenster sind alle Zimmer lichtdurchflutet und bieten eine freundliche Atmosphäre – perfekt für ein gemütliches Zuhause.

- **Luxuriöses Badezimmer mit bodengleicher Dusche**

Das moderne Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche, einem Spiegelschrank, Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt für natürliches Tageslicht.

- **Separate Toilette mit Handwaschbecken**

Zusätzlich zum Badezimmer gibt es eine separate Toilette mit eigenem Handwaschbecken – praktisch und modern.

- **Großzügiger Vorraum mit stilvollen Fliesen und Decken-Einbauspots**

Der großzügige Eingangsbereich bietet viel Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum. Die stilvollen Einbauspot sorgen für eine angenehme Ausleuchtung.

- **Optionaler Parkplatz oder Carport**

Zur Wohnung gehört ein optionaler Parkplatz in der Wohnanlage (38 € monatlich) oder ein Carport-Platz (48 € monatlich).

- **Haustiere willkommen**

In dieser Wohnung sind Haustiere herzlich willkommen – ein echtes Plus für Tierliebhaber!

Diese wunderschöne 83 m<sup>2</sup> große Mietwohnung befindet sich in der Wiener Straße 74, 8605 Kapfenberg, im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage und ist ab sofort verfügbar. Die Wohnung beeindruckt durch ihre Helligkeit und den modernen Grundriss, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der großzügige Vorraum, ausgestattet mit stilvollen Fliesen und modernen Einbauspot, heißt Sie beim Betreten der Wohnung willkommen und bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und Stauraum.

Vom Vorraum gelangen Sie in die vier extra begehbaren Zimmer, die dank der zahlreichen Fenster den ganzen Tag über von natürlichem Licht durchflutet sind. Der hochwertige Parkettboden in den Zimmern verleiht der Wohnung eine warme und gemütliche Atmosphäre.

Die offene Küche, die direkt in das Wohn- und Esszimmer übergeht, ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern auch voll ausgestattet mit allen Geräten, die Sie benötigen. Die modernen Fliesen und die Decken-Einbauspot verleihen dem Raum eine besondere Eleganz.

Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight: Mit einer bodengleichen Dusche, einem großen Fenster für Tageslicht und einer hochwertigen Ausstattung bietet es Ihnen Komfort auf höchstem Niveau. Die separate Toilette, ebenfalls vom Vorraum aus zugänglich, ist mit einem zusätzlichen Handwaschbecken ausgestattet.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Für Ihr Auto steht ein optionaler Parkplatz oder Carport zur Verfügung.

Die gesamte Wohnung wird über Fernwärme beheizt, die Betriebskosten und die

Umsatzsteuer sind in der angegebenen Miete bereits inkludiert. Die Kosten für Strom und Heizung werden separat verrechnet.

**Kontaktieren Sie uns jetzt, um sich diese traumhafte Wohnung bei einer Besichtigung anzusehen!** Wir freuen uns, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen. Haustiere sind in dieser Wohnung herzlich willkommen – ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt!

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