

**Erstbezug nach Kernsanierung - stilvoll wohnen in einer Villa – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Top-Ausstattung!**



Balkon

**Objektnummer: 7314/628**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchbach in der Steiermark 68
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8082 Kirchbach in Steiermark
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,88 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 86,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Gesamtmiete	667,01 €
Kaltmiete (netto)	421,75 €
Kaltmiete	531,71 €
Betriebskosten:	109,96 €
Heizkosten:	64,68 €
USt.:	70,62 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

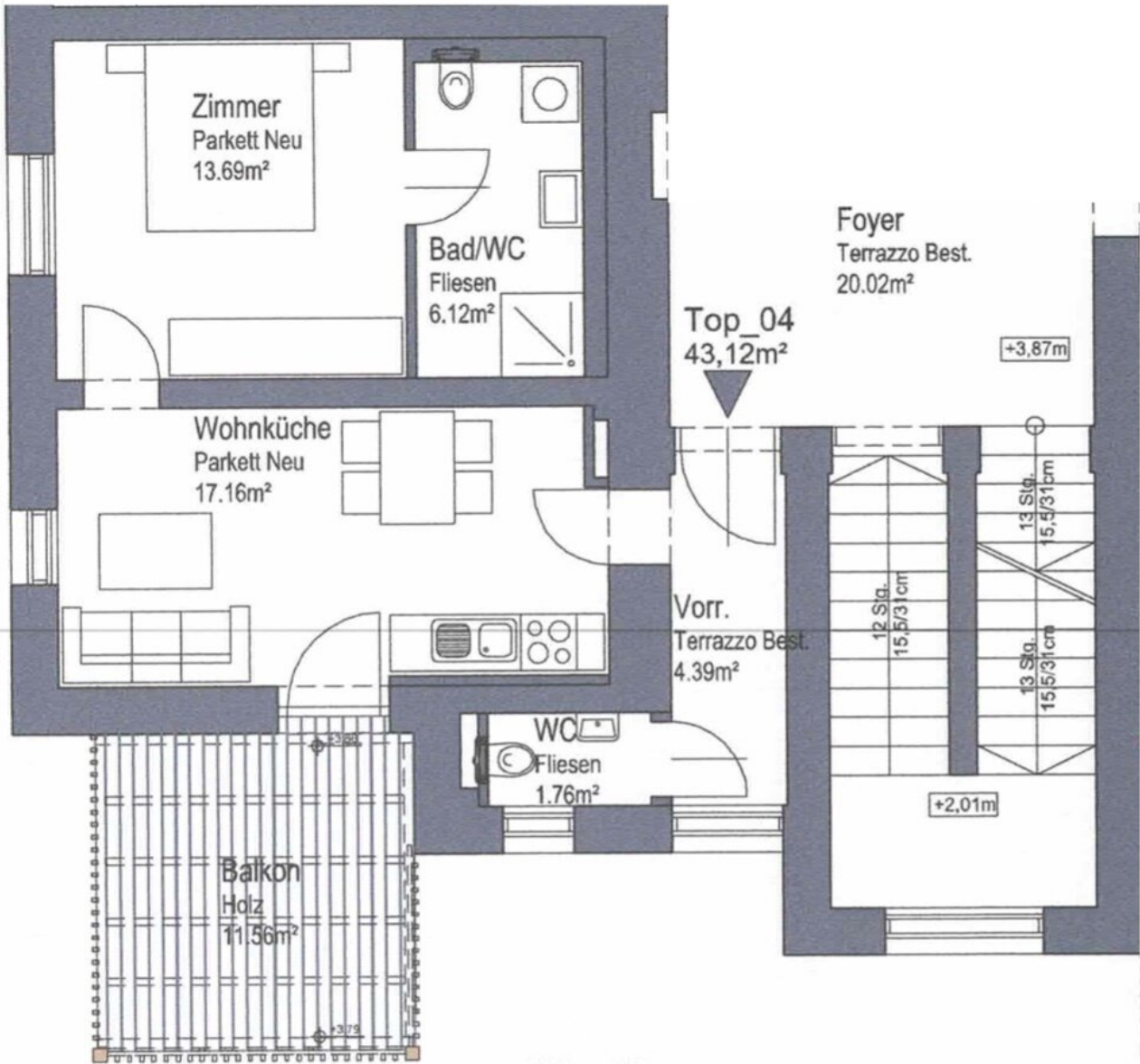


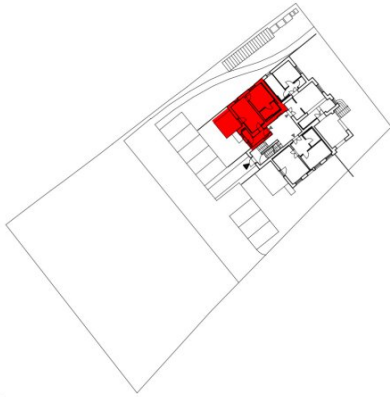






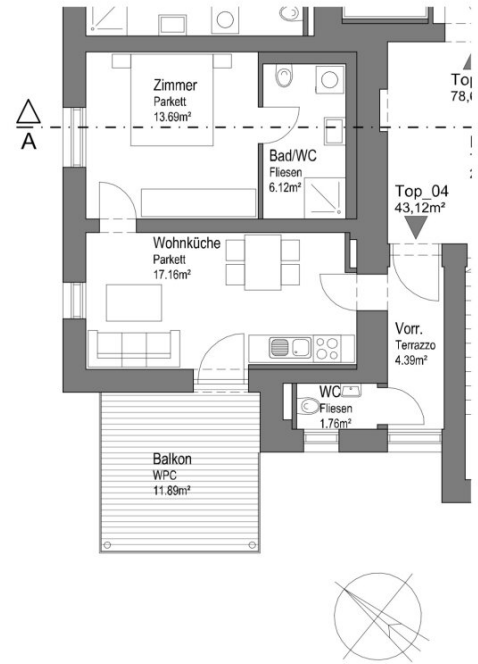






# TOP\_04

Obergeschoß WNF 43,12m<sup>2</sup>



# VILLA WERTHEIM

VW\_230705\_WTB\_04\_1 M 1 : 1 0 0

www.wertheim.de

## Objektbeschreibung

In der geschichtsträchtigen und liebevoll kernsanierten **Villa Wertheim** in **Kirchbach** erwartet Sie eine **hochwertige 2-Zimmer-Mietwohnung**, die modernes Wohnen mit historischem Flair vereint. Die Wohnung befindet sich in einem **erstklassig generalsanierten Zustand** und bietet auf ca. **43,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche** eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein stimmiges Gesamtbild – ideal für Singles oder Paare mit Anspruch.

### Raumaufteilung im Überblick:

- **Einladender Vorraum**
- **Offene Wohnküche** mit hochwertiger Einbauküche & Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer** mit Verbindung zum **modernen Bad mit Dusche & WC**
- **Großer, überdachter Balkon** mit Blick ins Grüne
- **Separates Gäste-WC** für zusätzlichen Komfort

Die **maßgefertigte Einbauküche** wurde ebenso wie alle anderen Bereiche der Wohnung **mit hochwertigen Materialien** ausgestattet. Großzügige Fensterflächen bringen viel Tageslicht in den Wohnbereich – die Wohnung wirkt hell, freundlich und elegant zugleich.

### Zusätzliche Vorteile:

- **Kellerabteil inklusive**
- **Zugeordneter Parkplatz** direkt bei der Liegenschaft
- **Großzügiger, gemeinschaftlich nutzbarer Garten & Grünfläche**
- **Neuwertiger Zustand nach vollständiger Kernsanierung**

Die Villa Wertheim steht für **exklusives Wohnen mit Stil** – hier wohnen Sie in einem Haus mit Geschichte, das durch die Sanierung technisch und energetisch auf den neuesten Stand gebracht wurde.

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in **angenehm ruhiger Umgebung** und ist dennoch **sehr zentral (Ortsmitte) und gut angebunden** - die nächste Bushaltestelle befindet sich lediglich 80 m und das Gemeindeamt nur ca. 200 m entfernt. Nahversorger, Ärzte, Restaurants, Cafés und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Die Region bietet eine hohe Lebensqualität – sowohl für Naturliebhaber als auch für Berufspendler.

## **Fazit**

Eine stilvolle Wohnung in einem besonderen Wohnhaus – **hochwertig ausgestattet, ruhig gelegen und sofort bezugsbereit**. Ideal für alle, die etwas mehr als „Standard“ suchen.

**Jetzt besichtigen & verlieben – 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 <1.200m

Apotheke <375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <625m

Bäckerei <4.575m

### **Sonstige**

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <475m

Polizei <4.775m

### **Verkehr**

Bus <50m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap