

## Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in ruhiger Lage



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7314/633**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Großsulzer Straße 54
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Großsulz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	74,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 81,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,31
Gesamtmiete	749,00 €
Kaltmiete (netto)	570,19 €
Kaltmiete	679,09 €
Betriebskosten:	108,90 €
USt.:	69,91 €
Provisionsangabe:	

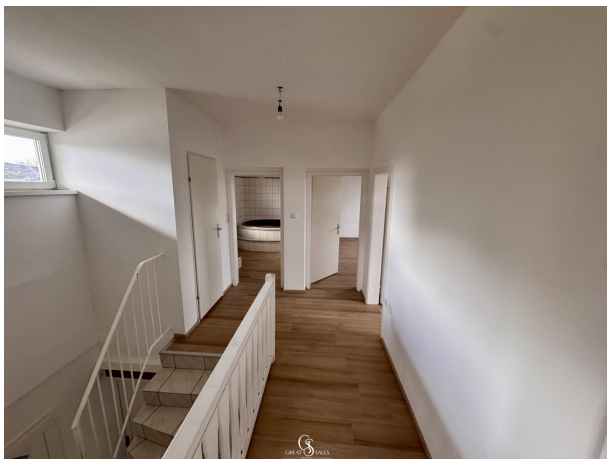
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Orlin Pavlov**

GS Great Sales Immobilien GmbH





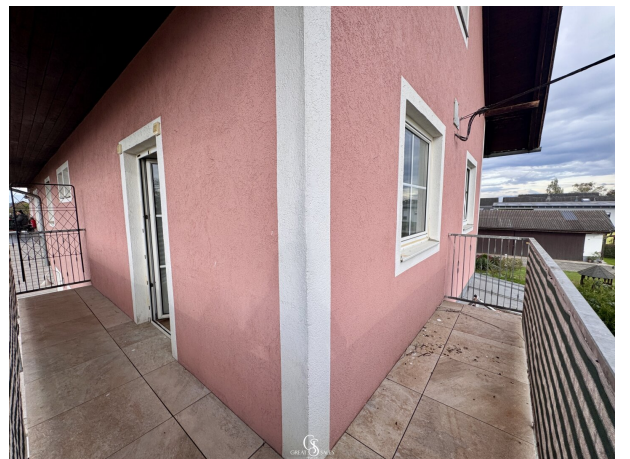
GREAT SALES  
REALESTATE



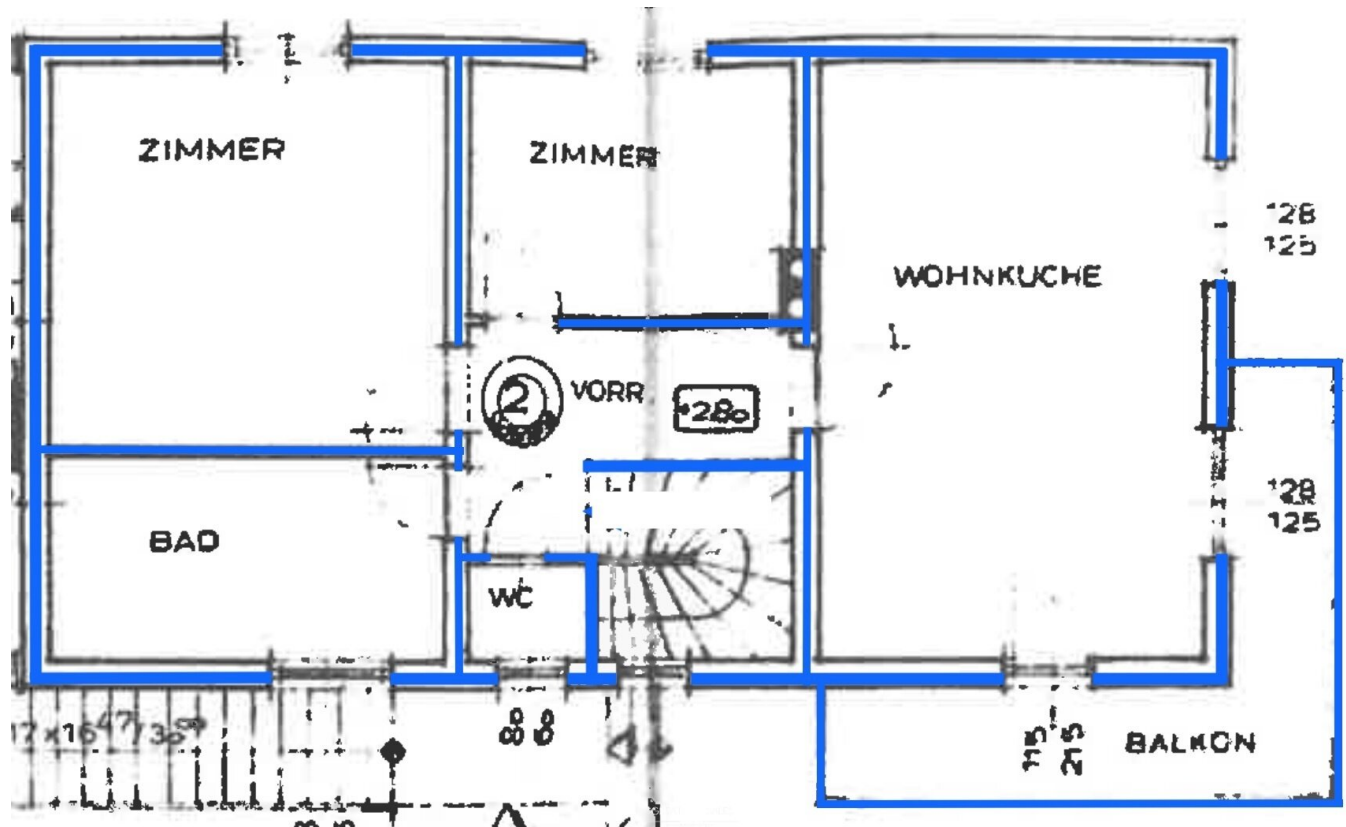
GREAT SALES  
REALESTATE



GREAT SALES  
REALESTATE







## Objektbeschreibung

Diese **ca. 75 m<sup>2</sup> große Mietwohnung** befindet sich in einer angenehm **ruhigen Wohngegend von Kalsdorf** und überzeugt durch ihre **durchdachte Aufteilung**, den **sehr gepflegten Zustand** und den **großen, sonnigen Balkon mit Ost- und Südausrichtung** – ideal für alle, die Wert auf Freiraum und Wohnqualität legen.

Die Eingangstür liegt im Erdgeschoss, von wo aus Sie über eine innenliegende Treppe in den **hellen und gut strukturierten Wohnbereich im Obergeschoss** gelangen. Dort erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

- ein **zentraler Vorraum**,
- ein **separates WC**,
- ein **großzügiges Badezimmer** mit **Dusche** und einer **besonders großen Spa-Badewanne**,
- eine **moderne Wohnküche** mit **zeitgemäßer Einbauküche** und **allen Elektrogeräten**,
- sowie **zwei separat begehbare Schlafzimmer**.

Alle Zimmer sind vom Vorraum aus **zentral begehbar**, was die Wohnung besonders funktional und alltagstauglich macht – ideal für Paare, kleine Familien oder auch als WG.

Das Highlight der Wohnung ist der **große, über Eck verlaufende Balkon**, der sowohl nach Osten als auch nach Süden ausgerichtet ist. Ob Morgenkaffee in der Sonne oder entspannter Tagesausklang – hier ist Platz für beides.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- ein **praktisches Lagerabteil**,
- sowie ein **fix zugeordneter Parkplatz** – **beides ist bereits in der Gesamtmiete enthalten**.

Die Heizkosten werden separat von einem externen Wärmeversorger vorgeschrieben.

Die Lage bietet **Ruhe und dennoch gute Anbindung**: Die nächste **Bushaltestelle ist nur ca. 500 Meter entfernt**, und **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** befinden sich in der nahen

Umgebung – bequem erreichbar mit dem Fahrrad oder Auto.

**Fazit: Eine sehr gepflegte, helle Wohnung mit großzügigem Balkon, praktischer Raumaufteilung und tollem Preis-Leistungs-Verhältnis in bester Kalsdorfer Lage.**

**Jetzt besichtigen & wohlfühlen!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.875m

Apotheke <2.275m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.100m

Kindergarten <2.200m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.150m

Einkaufszentrum <9.575m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.175m

Bank <2.325m

Post <2.325m

Polizei <2.150m

#### **Verkehr**

Bus <225m

Autobahnanschluss <2.175m

Bahnhof <2.625m

Flughafen <6.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap