

**Wohnen mit Klasse – stilvolle Wohnung in kernsanierter
Altbauvilla - Erstbezug!**



Esszimmer

Objektnummer: 7314/629

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

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Kirchbach in der Steiermark 68 |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8082 Kirchbach in Steiermark |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 78,68 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 4,44 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 86,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,37 |
| Gesamtmiete | 1.053,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 623,81 € |
| Kaltmiete | 824,44 € |
| Betriebskosten: | 200,63 € |
| Heizkosten: | 118,02 € |
| USt.: | 110,54 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

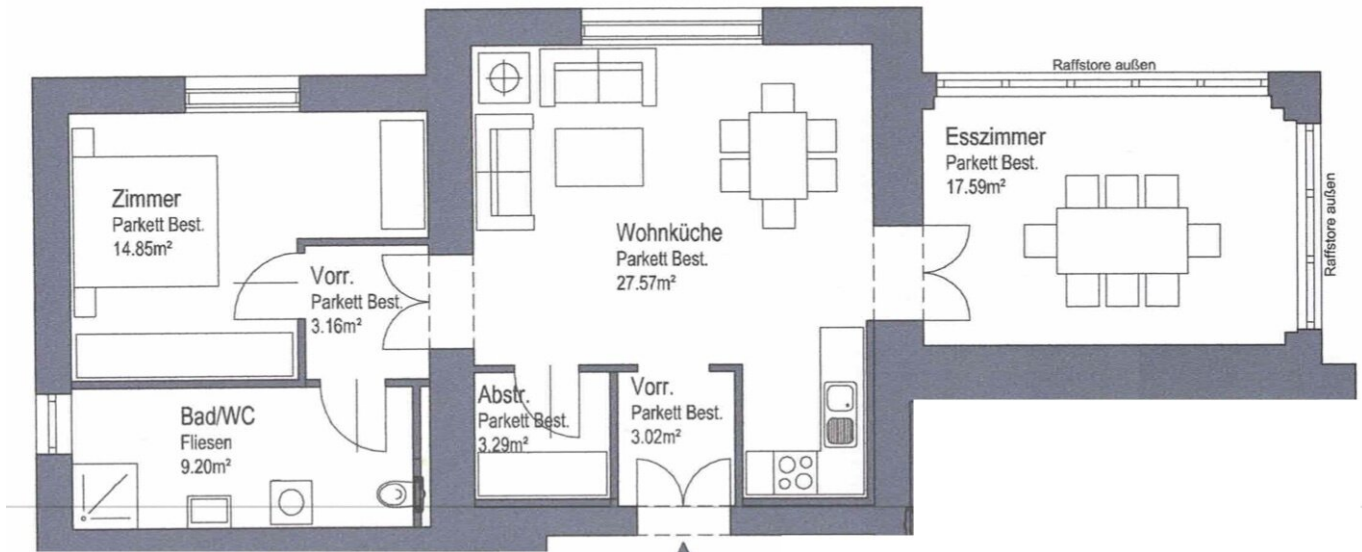








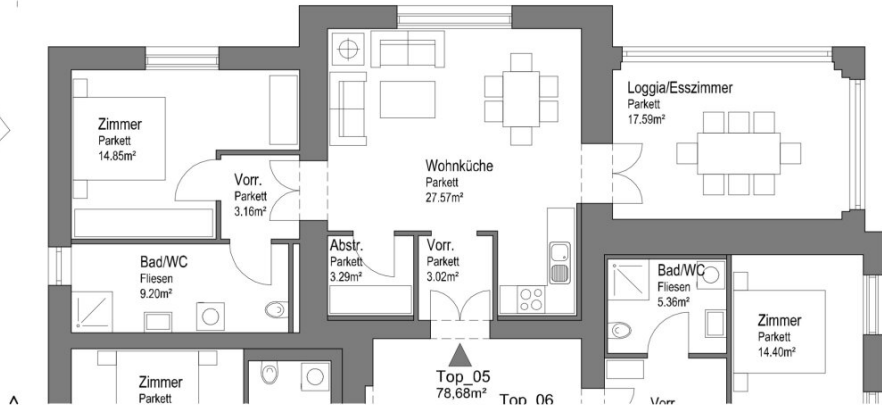
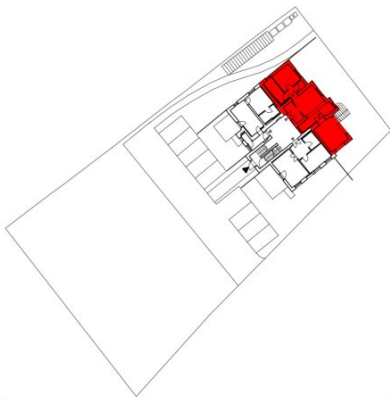




Top_05
78,68m²

Foyer
Terrazzo Best.
20.02m²





TOP_05

Obergeschoß WNF 78,68m²



VILLA WERTHEIM

VW_230705_WTB_05_1 M 1 : 1 0 0

VERBODEN TOEGANG

Objektbeschreibung

In der geschichtsträchtigen und stilvoll revitalisierten **Villa Wertheim** in **Kirchbach in der Steiermark** erwartet Sie diese großzügige, hochwertig ausgestattete **3-Zimmer-Mietwohnung** mit **ca. 78,68 m² Wohnfläche**. Die charmante Altbauvilla wurde mit viel Liebe zum Detail **kernsaniert** – diese Wohnung überzeugt mit stilvoller Ausstattung, großzügigem Grundriss und durchdachter Raumaufteilung.

Raumaufteilung im Überblick:

- **Einladender Vorraum**
- **Praktischer Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum
- **Offene Wohnküche** mit hochwertiger Einbauküche
- **Separates Esszimmer** – ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder auch als z.B. Arbeitszimmer nutzbar
- **Ruhiges Schlafzimmer** mit angenehmer Atmosphäre
- **Modernes Badezimmer mit Dusche & WC**

Die Wohnung wurde **im Zuge der Gesamtsanierung der Villa komplett erneuert** – inklusive neuer Einbauküche, Böden, Fenster, Heizung, Sanitäreanlagen und Elektroinstallationen. Es wurden ausschließlich **qualitativ hochwertige Materialien** verwendet. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Licht und ein freundliches Wohngefühl.

Zusätzliche Vorteile:

- **Kellerabteil im Mietumfang enthalten**
- **Zugeordneter Parkplatz direkt bei der Liegenschaft**
- **Großzügiger, gepflegter Grünbereich** zur gemeinschaftlichen Nutzung
- **Beheizung mittels Fernwärme** – effizient & umweltfreundlich

Lage & Infrastruktur:

Die **ruhige und gleichzeitig sehr zentrale und gut angebundene Lage (Ortsmitte)** in Kirchbach bietet eine ideale Kombination aus Erholung und Alltagstauglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Gastronomie, Schulen und Nahverkehr befinden sich **in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar**. Die nächste Bushaltestelle befindet sich lediglich 80 m entfernt und zum Gemeindeamt sind es auch nur ca. 200 m.

Fazit:

Eine **besonders großzügige & stilvolle Mietwohnung** in einem einzigartigen Gebäude – hochwertig ausgestattet, ruhig gelegen und sofort beziehbar.

Ideal für alle, die modernes Wohnen in geschichtsträchtiger Ambiente zu schätzen wissen.

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 <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