

Gemütliche & leistbare 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und ruhiger Lage!



Balkon

Objektnummer: 7314/638

**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:	47,14 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Gesamtmiete	537,00 €
Kaltmiete (netto)	420,36 €
Kaltmiete	486,36 €
Betriebskosten:	66,00 €
USt.:	50,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

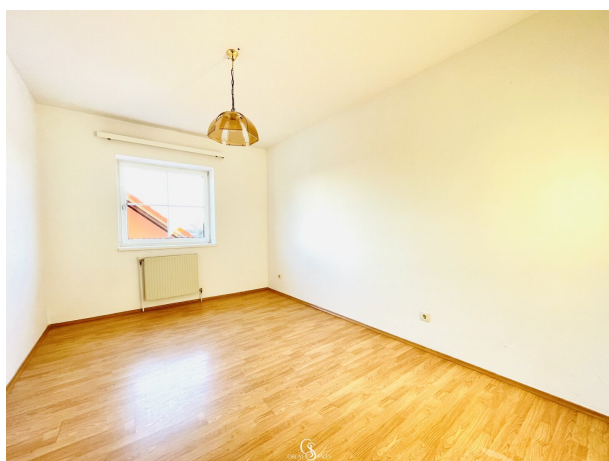
Ihr Ansprechpartner

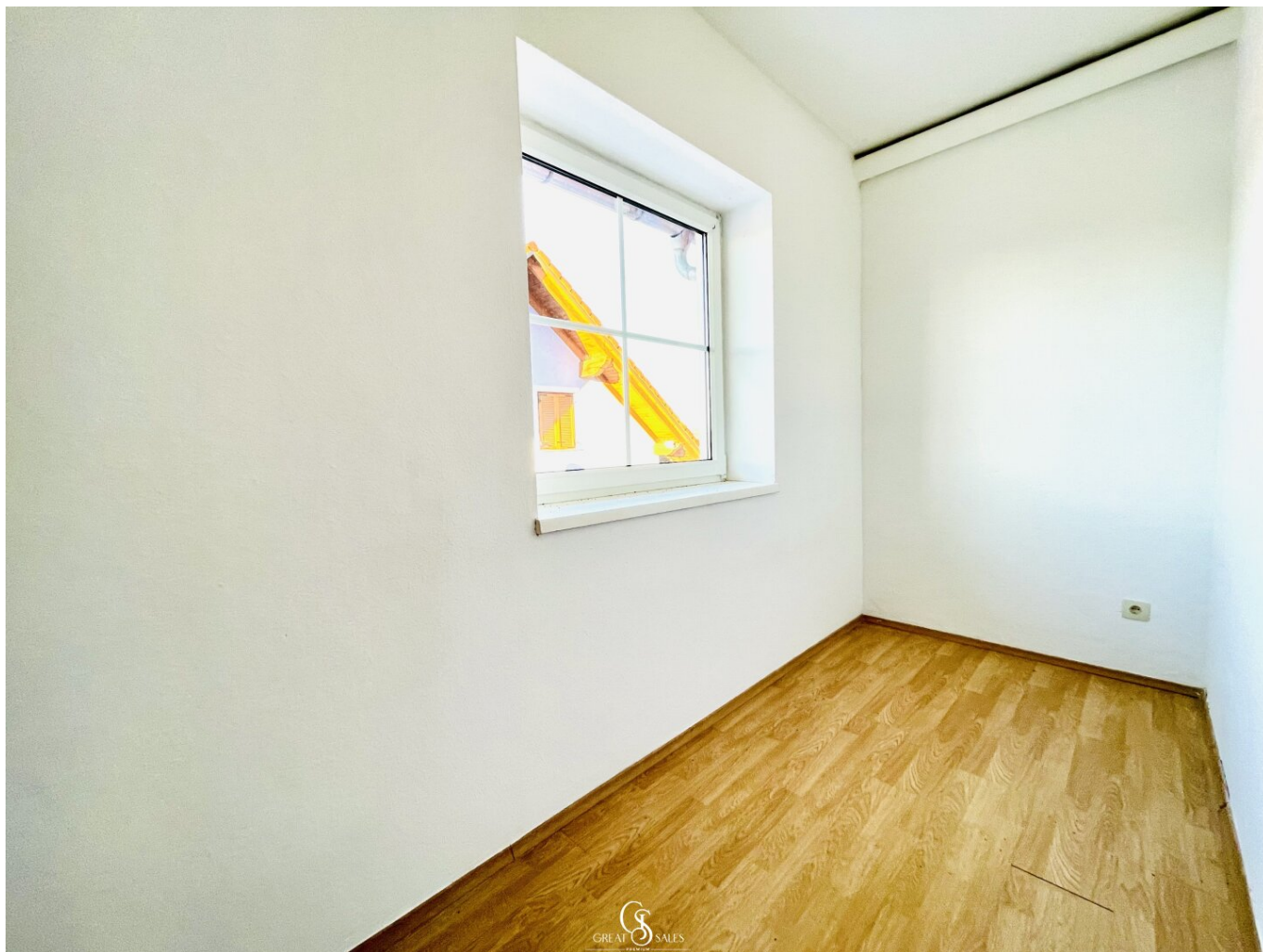


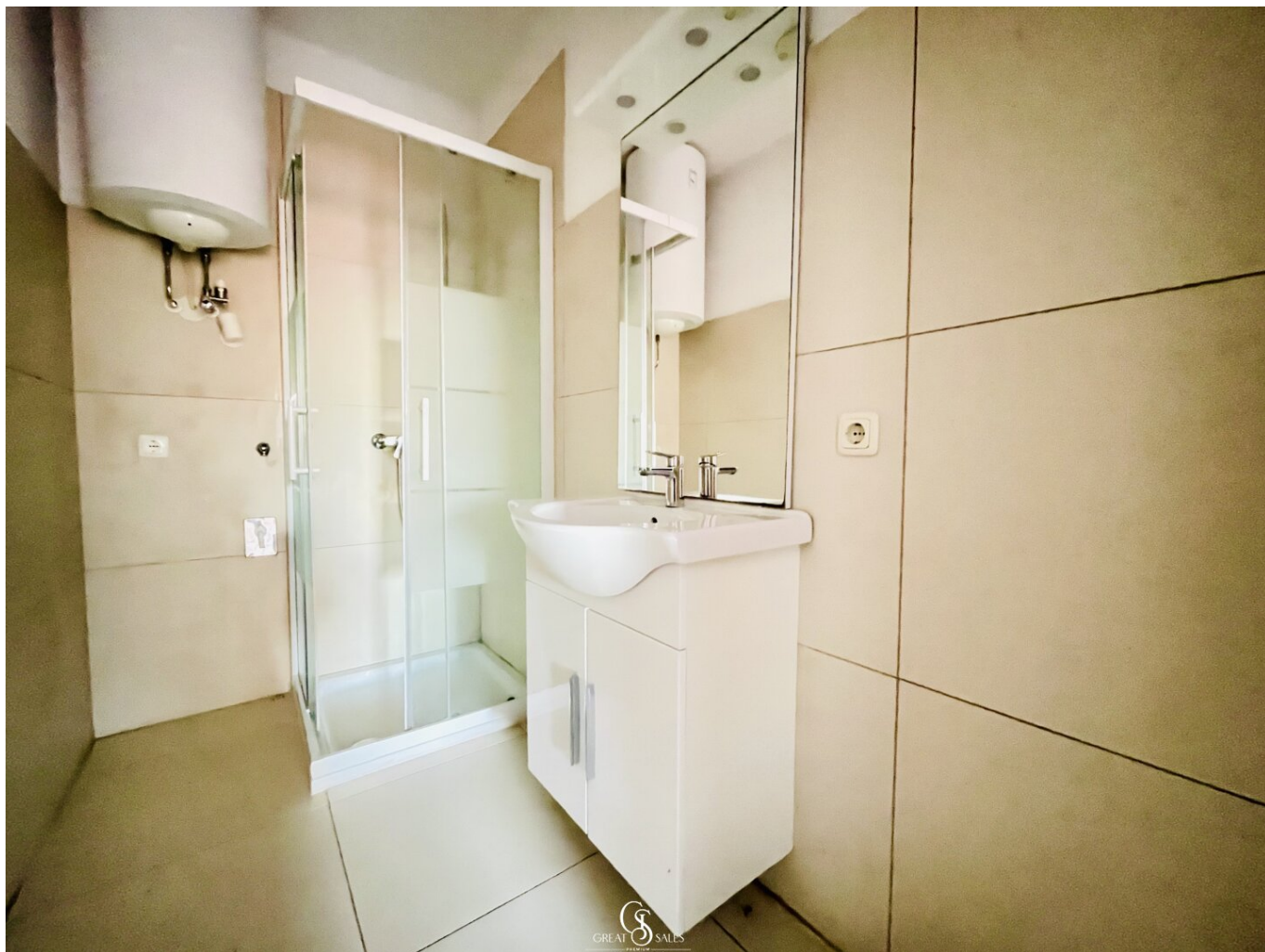
Orlin Pavlov

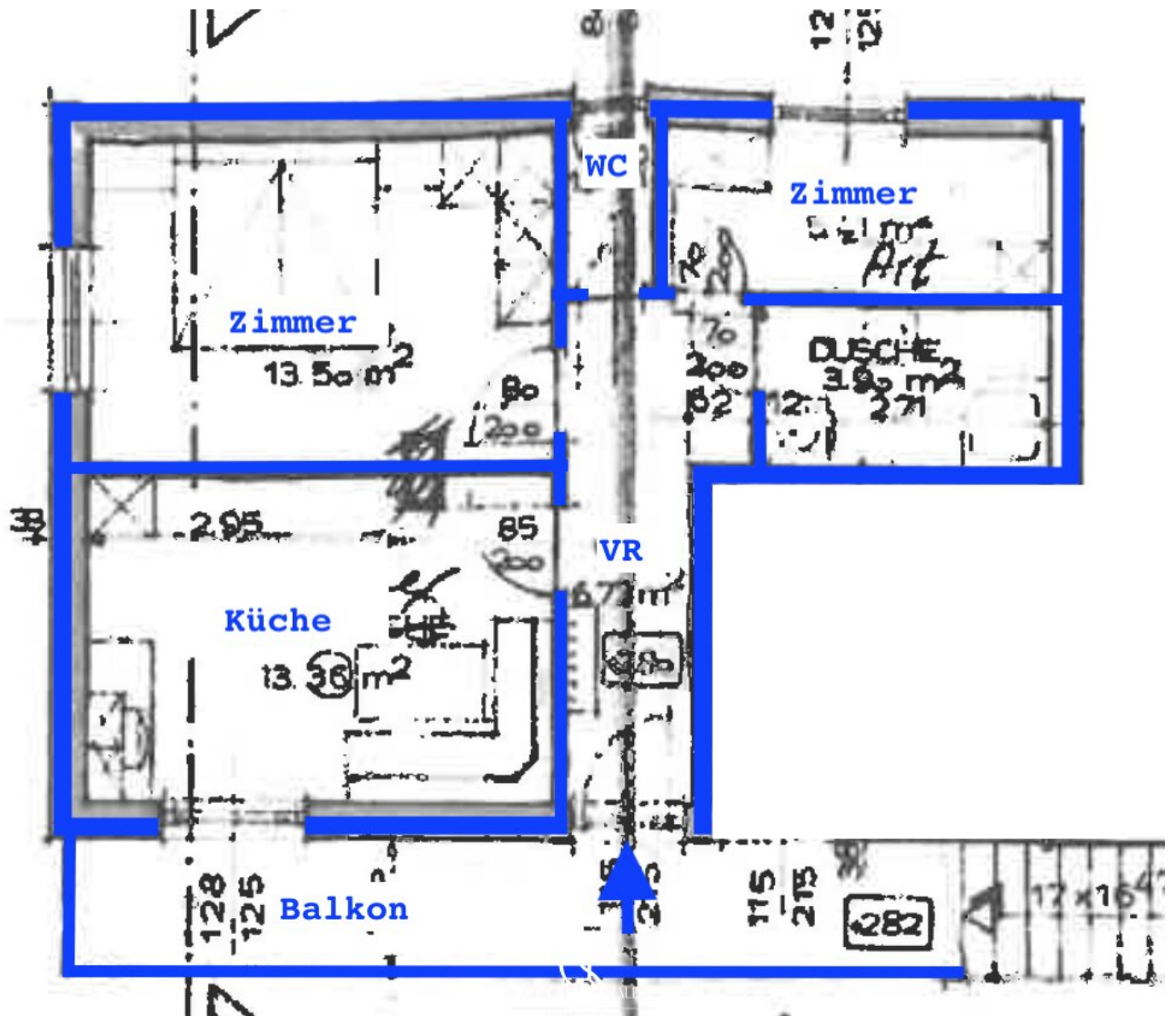
GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH











Objektbeschreibung

Diese **ca. 47 m² große Mietwohnung** befindet sich in einer angenehmen **ruhigen Wohngegend von Kalsdorf** und überzeugt durch ihre **durchdachte Aufteilung**, den **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