

**Helle Mietwohnung auf 2 Etagen mit Balkon, Garten und  
Parkplatz - sofort bezugsfertig**



**Objektnummer: 7464/135**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3233 Kilb
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	134,91 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Gesamtmiete</b>	1.067,79 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	755,00 €
<b>Kaltmiete</b>	970,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	215,72 €
<b>USt.:</b>	97,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Michael Böhm**

Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68/11  
1220 Wien

H +43 676 612 56 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumobjekt! Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine ideale Lage mit einer perfekten Verkehrsanbindung und einer umfangreichen Infrastruktur in der Nähe. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Gegend, die von einer grünen Landschaft umgeben ist. Es ist ideal für alle, die sich nach einer friedlichen und entspannten Lebensweise sehnen, fernab von der Hektik der Stadt.

Die Immobilie hat enormes Potential und bietet jede Menge Platz und Freiraum für Ihre individuellen Bedürfnisse und Vorstellungen !

### **Raumaufteilung:**

Vom Vorraum im Erdgeschoss kommen Sie in die offene Wohnküche, mit einem Ausgang in den Garten über eine doppelflügelige Terrassentüre. Über die Treppe gelangen Sie in das 1. Obergeschoss in einen zentralen Gang, von dem aus die beiden Zimmer sowie das Bad und der Abstell- und Hauswirtschaftsraum separat zugänglich sind. Im Obergeschoss befinden sich 2 Zugänge zum Balkon.

Die Wohnung ist bezugsfertig, voll ausgestattet mit Küche und Bad. Ein Stellplatz befindet sich direkt vor dem Gebäude.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu präsentieren und Sie auf dem Weg zu Ihrem Traumhaus zu begleiten.

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 <500m

Apotheke <7.500m  
Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <6.000m  
Post <500m  
Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.000m  
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap