

## **Moderne & leistbare 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Feldbach - Erstbezug!**



Wohnküche

**Objektnummer: 7314/394**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Bürgergasse 19                   |
| Art:              | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 8330 Feldbach                    |
| Zustand:          | Voll_saniert                     |
| Alter:            | Altbau                           |
| Wohnfläche:       | 65,44 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 3                                |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | C 98,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 897,00 €                         |
| Kaltmiete (netto) | 610,32 €                         |
| Kaltmiete         | 734,66 €                         |
| Betriebskosten:   | 124,34 €                         |
| Heizkosten:       | 71,98 €                          |
| USt.:             | 90,36 €                          |
| Provisionsangabe: |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jana Lucic**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9

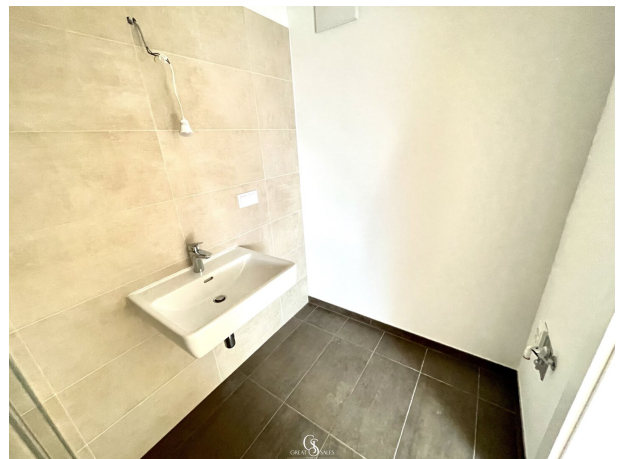










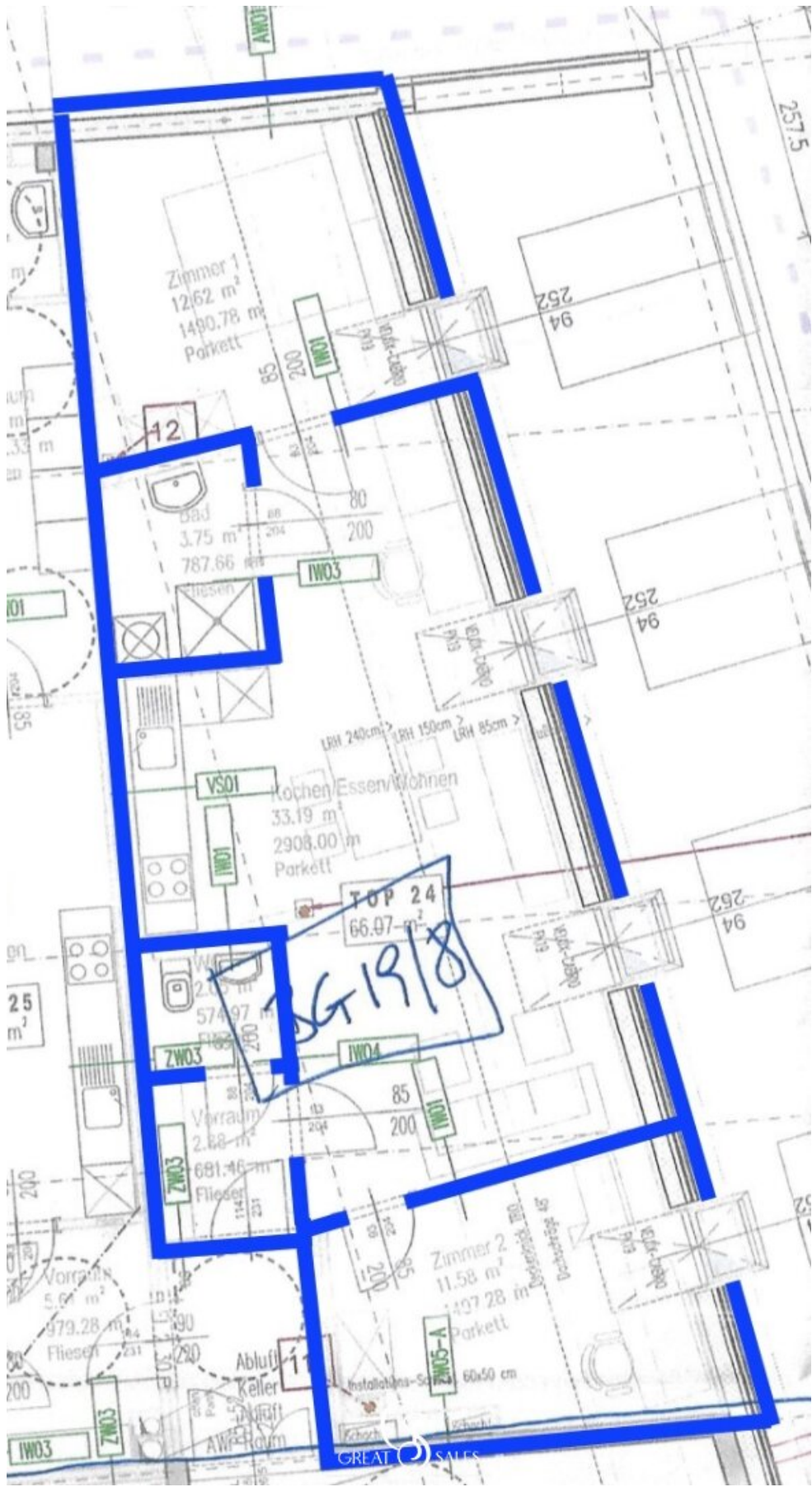












Zimmer 1  
12.62 m<sup>2</sup>  
1490.78 m<sup>2</sup>  
Parkett

Bad  
3.75 m<sup>2</sup>  
787.66 m<sup>2</sup>  
Fliesen

Kochen/Essen/Wohnen  
33.19 m<sup>2</sup>  
2908.00 m<sup>2</sup>  
Parkett

Vorraum  
2.88 m<sup>2</sup>  
681.46 m<sup>2</sup>  
Fliesen

Zimmer 2  
11.58 m<sup>2</sup>  
107.28 m<sup>2</sup>  
Parkett

GREAT SALES



## Objektbeschreibung

Diese exklusive Mietwohnung bietet nicht nur eine erstklassige Lage am Hauptplatz, sondern auch den Luxus eines Erstbezugs nach einer umfassenden Sanierung des gesamten Wohnhauses.

**Lage:** Die Wohnung erstreckt sich über großzügige 65 m<sup>2</sup> und befindet sich im Herzen von Feldbach, direkt am Hauptplatz. Genießen Sie die Vorzüge einer zentralen Lage, von der aus alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar sind.

**Ausstattung:** Diese moderne Wohnung überzeugt durch ihre Helligkeit und den hochwertigen Standard des Erstbezugs. Der Grundriss gliedert sich in einen einladenden Vorraum, ein stilvolles Bad, ein separates WC sowie einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen und gemütlichen Rückzug.

**Neu, Neu, Neu:** Nach einer umfassenden Sanierung erstrahlt das gesamte Wohnhaus in neuem Glanz. Jeder Quadratmeter der Wohnung präsentiert sich in zeitgemäßer Optik und modernem Design. Die Wohnung bietet somit ein Ambiente, das den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht wird.

Die Fenster lassen sich in komplett geöffnetem Zustand sogar zu einem französischen Balkon umfunktionieren (siehe Fotos). Die Bedienung ist kinderleicht.

**Zusätzlicher Stauraum:** Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände.

**Parkmöglichkeiten:** Öffentliches Parken vor dem Haus oder rundherum. Auf Wunsch kann aber auch ein Parkplatz, ca. 5 Gehminuten vom Wohnhaus entfernt, angemietet werden.

**Förderung für bezahlbares Wohnen:** Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern schont auch Ihr Haushaltsbudget. Durch die Förderung erwartet Sie eine vergleichsweise äußerst günstige Miete, die ein großartiges Preis-Leistungs-Verhältnis bietet. Genießen Sie modernes Wohnen zu einem Bruchteil der üblichen Kosten.

Da es sich um einen geförderten Wohnbau handelt - in dieser Wohnung besteht Hauptwohnsitzpflicht - darf das jährliche Haushaltseinkommen bei einer Person EUR 40.800, nicht überschreiten. Dieser Betrag erhöht sich für die zweite im Haushalt lebende, nahestehende, Person um 50 %, für jede weitere derartige Person um EUR 5.400. Bei den angegebenen Beträgen, handelt es sich um Nettoangaben.

**Fazit:** Diese 3-Zimmer-Wohnung vereint die Vorzüge einer zentralen Lage, hochwertiger Ausstattung und einem top Preis-Leistungs-Verhältnis. Ein Erstbezug nach Sanierung,

Helligkeit, zusätzlicher Stauraum und die Möglichkeit der Parkplatzmiete machen dieses Angebot zu einer einzigartigen Gelegenheit. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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 <50m

Apotheke <150m

Klinik <8.925m

Krankenhaus <700m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <400m

Universität <9.100m

Höhere Schule <9.100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <150m

### **Sonstige**

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <100m

Polizei <550m

### **Verkehr**

Bus <125m

Bahnhof <550m

Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap