

**Exklusive Mietwohnung mit großem Gemeinschaftsgarten,  
grüner Umgebung und super Anbindung!**



Küche

**Objektnummer: 7314/425**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sportgasse 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8650 Kindberg
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Gesamtmiete	957,00 €
Kaltmiete (netto)	672,22 €
Kaltmiete	870,00 €
Betriebskosten:	197,78 €
USt.:	87,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Orlin Pavlov**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH





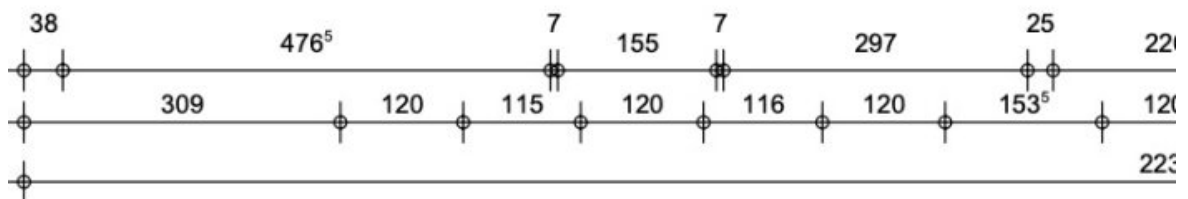












HAUS 10 / TOP 03	
GANG	6.43 m <sup>2</sup>
BAD/WC	4.93 m <sup>2</sup>
KÜCHE	9.21 m <sup>2</sup>
WOHNEN/ESSEN	22.16 m <sup>2</sup>
ZIMMER 01	13.49 m <sup>2</sup>
ZIMMER 02	17.28 m <sup>2</sup>
ZIMMER 03	17.88 m <sup>2</sup>
<b>NUTZFLÄCHE</b>	<b>91.38 m<sup>2</sup></b>

# Objektbeschreibung

## Besonderheiten der Wohnung

**Ruhige und grüne Umgebung:** Abseits vom Trubel der Stadt erwartet Sie hier eine Umgebung, die Entspannung und Erholung verspricht. Die idyllische Lage bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen Natur und Stadt.

**Super Anbindung:** Die Bushaltestelle ist direkt vor dem Haus. Der Bahnhof ist ca. 1,6 km entfernt und mit dem Fahrrad sind Sie ihn in ca. 6 Minuten da. Die Autobahn S6 erreichen Sie in ca. 2-3 Minuten.

**Großer gemeinschaftlich nutzbarer Garten:** Genießen Sie die warmen Sonnenstrahlen und frische Luft im großzügigen Gemeinschaftsgarten, der allen Mietern zur Verfügung steht. Ob entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Treffen mit Nachbarn und Freunden – hier finden Sie Raum für Ihre persönliche Entfaltung.

## Aufteilung:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Bad
- WC

**Wohnkomfort auf höchstem Niveau:** Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Aufteilung. Ein einladender und zentraler Vorraum heißt Sie willkommen und führt Sie in alle Zimmer.

Die Küche ist sehr groß, sie ist mit allen zeitgemäßen Geräten ausgestattet und bietet auch

sehr viel Stauraum und Platz für einen gemütlichen Essbereich.

Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Verweilen und Entspannen ein, während die beiden Schlafzimmer ausreichend Platz und Ruhe für erholsame Nächte bieten.

**Modernes Badezimmer und separates WC:** Das stilvolle und geräumige Bad ist ein Ort der Entspannung und Erfrischung. Das separate WC bietet ebenfalls viel Platz und Komfort. Hier finden Sie alles, was Sie für Ihre tägliche Pflege benötigen, in einem ansprechenden und funktionalen Ambiente.

**Weitere Annehmlichkeiten:** Das große Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum und ausreichend Parkplätze direkt vor dem Wohnhaus.

**Preis-Leistung:** Die Mietwohnung bietet nicht nur ein erstklassiges Wohnerlebnis, sondern auch ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis. Hier vereinen sich Qualität, Komfort und Wohnfreude zu einem unschlagbaren Angebot.

Erleben Sie das Beste aus Natur, Wohnkomfort und Anbindung – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnjuwel verzaubern.

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 <1.025m  
Apotheke <2.025m  
Krankenhaus <4.100m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <550m  
Universität <8.650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.275m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.475m  
Geldautomat <1.475m  
Post <1.275m

Polizei <2.150m

**Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <300m

Bahnhof <1.625m

Flughafen <8.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap