

**AB 01.02.2025 VERFÜGBAR I ERSTBEZUG I BALKON I  
CARPORT I BADEWANNE I 1. STOCK I HAUSTIERE  
WILLKOMMEN I KOMPLETT NEU SANIERT I TOP LAGE I  
PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 37855**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

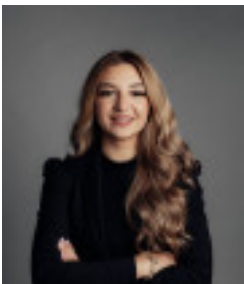
Adresse	Wiener Straße 76
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 144,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	954,66 €
Kaltmiete (netto)	667,19 €
Kaltmiete	867,87 €
Betriebskosten:	200,68 €
USt.:	86,79 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gesamtmiete inkl. BK & USt // Strom und Heizung extra

### Provisionsangabe:

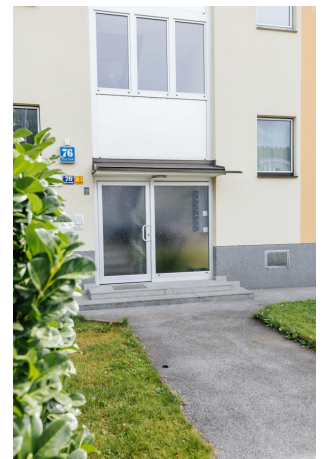
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

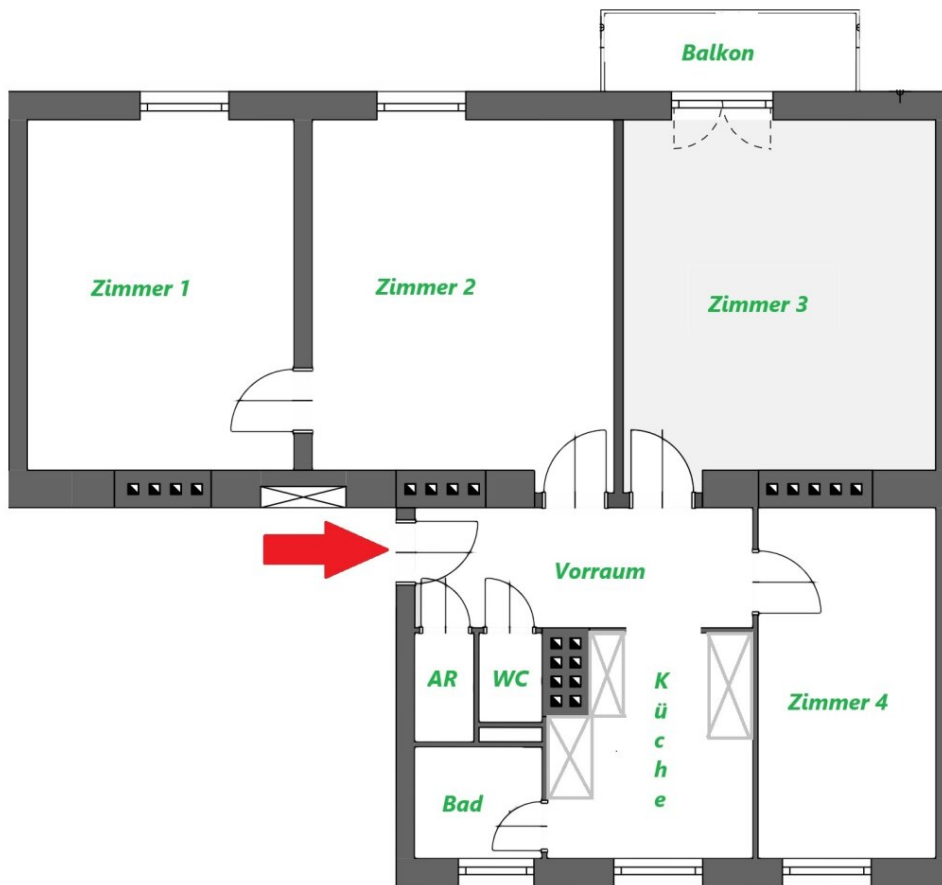












# Objektbeschreibung

**Erstbezug nach Komplettsanierung – Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in zentraler Lage von Kapfenberg ab 01.02.2025 verfügbar:**

- **Erstbezug nach Sanierung:** Die gesamte Wohnung wurde komplett saniert – von Böden (letztes Bild zeigt den Boden) über Wände bis zu Elektrik, Heizung und Sanitäreanlagen – alles ist neu.
- **91 m<sup>2</sup> Wohnfläche:** Viel Platz für Ihre Wohnträume mit einem modernen Grundriss und flexibel nutzbaren Räumen.
- **Süd-Balkon:** Der großzügige Balkon bietet einen ruhigen Blick in den Innenhof und nach Süden, perfekt für entspannte Stunden im Freien.
- **Voll ausgestattete, moderne Küche:** Die Küche wird in stilvoller Farbkombination aus Weiß, Holz und schwarzen Geräten ausgestattet – inklusive Backofen, Ceranfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank und extra Gefrierschrank. (Siehe Küchenplan Fotos)
- **Helle und lichtdurchflutete Räume:** Zahlreiche Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein freundliches Wohnklima in allen Räumen.
- **Praktischer Abstellraum:** Der Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte oder Vorräte.
- **Parkplatz oder Carport optional:** Ein Stellplatz (38 €) oder Carport (48 €) kann in der Wohnanlage optional dazu gemietet werden.
- **Haustiere willkommen:** In dieser Wohnung dürfen auch Ihre Vierbeiner mit einziehen.



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese traumhaft helle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Wiener Straße 76 in Kapfenberg und bietet eine perfekte Kombination aus moderner Ausstattung und zentraler Lage. Die Wohnung wird derzeit komplett generalsaniert und ist ab dem 1. Februar 2025 als Erstbezug verfügbar. Besichtigungen sind jedoch bereits jetzt auch während der Baustelle möglich – die Fotos im Inserat zeigen, wie Ihre neue Wohnung nach der Sanierung aussehen wird.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von knapp 91 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare, Familien oder auch Wohngemeinschaften. Dank des modernen Grundrisses sind die vier extra begehbaren Zimmer flexibel nutzbar – ob als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Die Räume sind durch die zahlreichen Fenster den ganzen Tag über lichtdurchflutet und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

Ein Highlight ist der südlich ausgerichtete Balkon, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Hier können Sie die Ruhe des Innenhofs genießen und entspannte Sonnenstunden verbringen. Der großzügige Vorraum der Wohnung bietet genügend Platz für eine Garderobe sowie zusätzlichen Stauraum. Durch eine stilvolle Glasschiebetür gelangen Sie von hier in die moderne Küche.

Die Küche ist ein absoluter Blickfang: In der eleganten Kombination aus Weiß, Holz und schwarzen Geräten fügt sie sich perfekt in den modernen Stil der Wohnung ein. Sie ist voll ausgestattet mit einem Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spülbecken, Kühlschrank und einem zusätzlichen Gefrierschrank. Zudem gibt es reichlich Arbeitsfläche sowie Stauraum für Geschirr. Ein großzügiges Fenster sorgt dafür, dass die Küche tagsüber hell und einladend wirkt. Hier findet sich auch Platz für eine gemütliche Essecke.

Das Badezimmer ist ebenfalls komplett neu und modern gestaltet. Es verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Durch das Fenster im Badezimmer genießen Sie auch hier natürliches Tageslicht. Die Toilette ist separat und über den Vorraum zugänglich. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Platz für Haushaltsgeräte oder Vorräte.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein weiteres Highlight: Haustiere sind hier herzlich willkommen! Außerdem können Sie in der Wohnanlage optional einen Stellplatz (38 €) oder ein Carport (48 €) anmieten.

Wir freuen uns, Ihnen diese wunderschöne Wohnung persönlich zeigen zu dürfen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser traumhaften Erstbezugswohnung begeistern!

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 <250m

Apotheke <425m

Krankenhaus <3.625m

### **Kinder & Schulen**

Schule <475m

Kindergarten <475m

Universität <2.450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <800m

### **Sonstige**

Bank <400m

Geldautomat <400m

Post <700m

Polizei <425m

### **Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <1.675m

Bahnhof <700m

Flughafen <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap