

**8082 Kirchbach-Zerlach | Charmante  
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung | ERSTBEZUG NACH  
SANIERUNG**



**Objektnummer: 8275/106**

**Eine Immobilie von Stefanie Körbisser Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8082 Kirchbach in Steiermark
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 83,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Gesamtmiete</b>	1.078,41 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	780,91 €
<b>Kaltmiete</b>	980,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,46 €
<b>USt.:</b>	98,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Körbisser**











# Objektbeschreibung

## LEBEN in der Villa WERTHEIM

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kirchbach in Steiermark! Diese charmante Dachgeschosswohnung zur Miete besticht durch eine gelungene Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort. Ursprünglich im Jahr 1900 erbaut und zuletzt 2025 umfassend saniert, präsentiert sich die Immobilie im Zustand eines Erstbezugs.

Die Wohnung lädt mit sorgfältig ausgewählten Materialien zum Wohlfühlen ein. Hochwertige Fliesen- und Parkettböden unterstreichen die Eleganz der Räume und werden durch edles Parkett ergänzt. Die moderne Einbauküche (Einbau erfolgt in wenigen Wochen) ist ein wahres Highlight für alle, die gerne kochen und bietet ausreichend Stauraum sowie hochwertige Geräte.

Mit einem stilvoll gestalteten Badezimmer bietet diese Wohnung den idealen Rückzugsort zur Entspannung.

**Auf rd. 78,22 m<sup>2</sup> bietet die exklusive Wohneinheit Top 07 folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Offener Wohn-/Essbereich mit vollausgestatteter Einbauküche
- 2 geräumige Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC sowie Waschmaschinenanschluss
- Westseitige Dachterrasse mit rd. 24 m<sup>2</sup> und Blick ins Grüne

Allen Wohneinheiten sind jeweils ein großzügiges Kellerabteil sowie ein KFZ-Abstellplatz (Miete mtl. € 45,- zzgl. gesetzl. USt.) zugeordnet.

### Highlights/Ausstattung:

- Hochwertige Einbauküchen
- Eleganter Fischgrät-Parkettboden
- Sat TV-Anschluss

- Effiziente Zentralheizung: Fernwärme
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- KFZ-Stellplätze direkt vor der Haustür

**Dieses einzigartige Angebot steht Ihnen ab Mai 2025 zur Verfügung. Erleben Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und modernem Wohnkomfort in Kirchbach. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, in eine Wohnung einzuziehen, die sowohl historische als auch moderne Ansprüche erfüllt. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich vorzustellen! Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin unter +43 664 374 44 44.**

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 <1.500m  
Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap