

**Moderne Dachgeschoß-Wohnung in Spital am Semmering  
- perfekt für Singles oder Paare!**



1. Hauptbild

**Objektnummer: 1671\_2986**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8684 Spital am Semmering
<b>Baujahr:</b>	ca. 1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	54,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,35
<b>Gesamtmiete</b>	600,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	328,32 €
<b>Kaltmiete</b>	482,14 €

## Ihr Ansprechpartner



### MA Clemens Sinabell

RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt  
Neunkirchner Straße 9  
2700 Wiener Neustadt

H +43 660/155 95 48

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









## Objektbeschreibung

**Moderne Dachgeschoß-Wohnung in Spital am Semmering - perfekt für Singles oder Paare!** Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Spital am Semmering! Diese moderne Dachgeschosswohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen brauchen. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und hat eine Fläche von 54,72m<sup>2</sup>. Mit 2 Zimmern bietet sie genügend Platz für Singles, oder Paare. Die Wohnung wurde erst kürzlich modernisiert und präsentiert sich in einem top Zustand. Durch die Verwendung von hochwertigen Materialien wie Fliesen und Parkett strahlt die Wohnung eine elegante Atmosphäre aus. Die großzügige Wohnküche bietet viel Platz zum Kochen und gemütlichen Beisammensein mit Freunden und Familie. Für Wohlfühlmomente sorgt das Badezimmer mit einer entspannenden Badewanne - der ideale Ort, um nach einem langen Tag abzuschalten und zu relaxen. Die Lage der Wohnung ist ein weiterer Pluspunkt. Dank der guten Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof sind Sie schnell in der umliegenden Region unterwegs. Auch die Anbindung an die Autobahn ist optimal. In der Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Arztpraxen, Schulen und Supermärkte. Damit ist die Wohnung perfekt für Pendler, Familien und alle, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage bevorzugen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Zuhause in Spital am Semmering. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und starten Sie schon bald in ein neues Kapitel Ihres Lebens in den wunderschönen Steirischen Bergen!

**Aufteilung:** - Diele - Abstellraum - Badezimmer - Zimmer - WC - Wohnküche **Ausstattung:** - Gaszentralheizung - Fliesen, Parkett - Einbauküche inkl. Geräte **Zusätzlich kann ein Garagenparkplatz für €60 inkl. BK und USt. angemietet werden. Miete € 600,96 inkl. BK und HK und USt. Kautio 3 BMM Befristung 3 Jahre** Die Lage der Wohnung ist perfekt für alle, die die Natur lieben und dennoch eine gute Anbindung an die Stadt suchen. Die Verkehrsanbindung ist dank Bus und Bahnhof optimal, so dass Sie schnell in die umliegenden Städte und Dörfer gelangen. In der näheren Umgebung finden Sie außerdem alles, was Sie im Alltag benötigen, wie z.B. einen Arzt, eine Schule oder einen Supermarkt und eine Fleischerei direkt gegenüber. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie Teil dieser schönen Gemeinde. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Gartenwohnung in Spital am Semmering. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Hinweis für Mietinteressenten: Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen. Das bedeutet für Sie: Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig. Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden. Vor Ablauf

der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	328,32	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	109,99	zzgl 10% USt.
Heizkosten	€	99,04	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	63,64	

---

Gesamtbetrag	€	600,99	
--------------	---	--------	--

---

Heizwärmebedarf: 87.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 1.35

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa C

ntenergieeffizienz:

"Wir sind Ihre Immobilienprofis vor Ort!"