

Freundliche Vierzimmerwohnung (MW_0407) in Bestlage in Viktring



Diese freundliche und gut geschnittene Vierzimmerwohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses im Stadtteil Viktring und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Durch die südöstliche Ausrichtung sind die Räume lichtdurchflutet und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Vom großzügigen Wohnzimmer gelangt man direkt zum geräumigen Südbalkon, der ausreichend Platz für erholsame Stunden im Freien bietet. Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Einige Möbelstücke können abgelöst werden, ist jedoch nicht Bedingung. Zur Einheit gehören außerdem ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Infrastruktur: Kindergarten, Schulen bis hin zum Gymnasium sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Die nahegelegenen Grün- und Erholungsflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeitgestaltung und sportliche Aktivitäten und tragen wesentlich zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Wohnfläche: ca. 84 m² plus ca. 16 m² Südbalkon

Raumaufteilung: Wohnzimmer mit integrierter Küche
 3 Schlafzimmer
 Bad, WC
 Abstellraum
 Vorraum

Mietkosten:	Hauptmietzins	€ 940,73
	Betriebskosten á cto	€ 234,27
	Tiefgaragenplatz	€ 75,00
	Bruttomonatsmiete	€ 1 250,00 (*)

(*) Vom Vermieter kommt keine Umsatzsteuer auf die Miete zur Verrechnung. Vom Mieter kann keine Vorsteuer geltend gemacht werden

Heizkosten: **Fernwärme**
 (Die Kosten für Warmwasser und Fernwärme werden direkt mit der Techem abgerechnet)

Energiewerte: Heizwärmebedarf: 96 kWh/m²a; Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,36
 (gültig bis 29.11.2032)

Mietdauer: **5 Jahre**
 (Seitens des Mieters kann das Mietverhältnis, nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten, ohne Angaben von Gründen aufgekündigt werden).

Kautions: € 3.800,00 – Überweisung bis zur Mietvertragsunterzeichnung

Einzug: August 2026

Vermittlungsprovision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Vermieter die Provision.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - **einseitig nur für den Vermieter tätig ist.**



Gerne stehen wir Ihnen für Besichtigungen vor Ort oder Fragen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

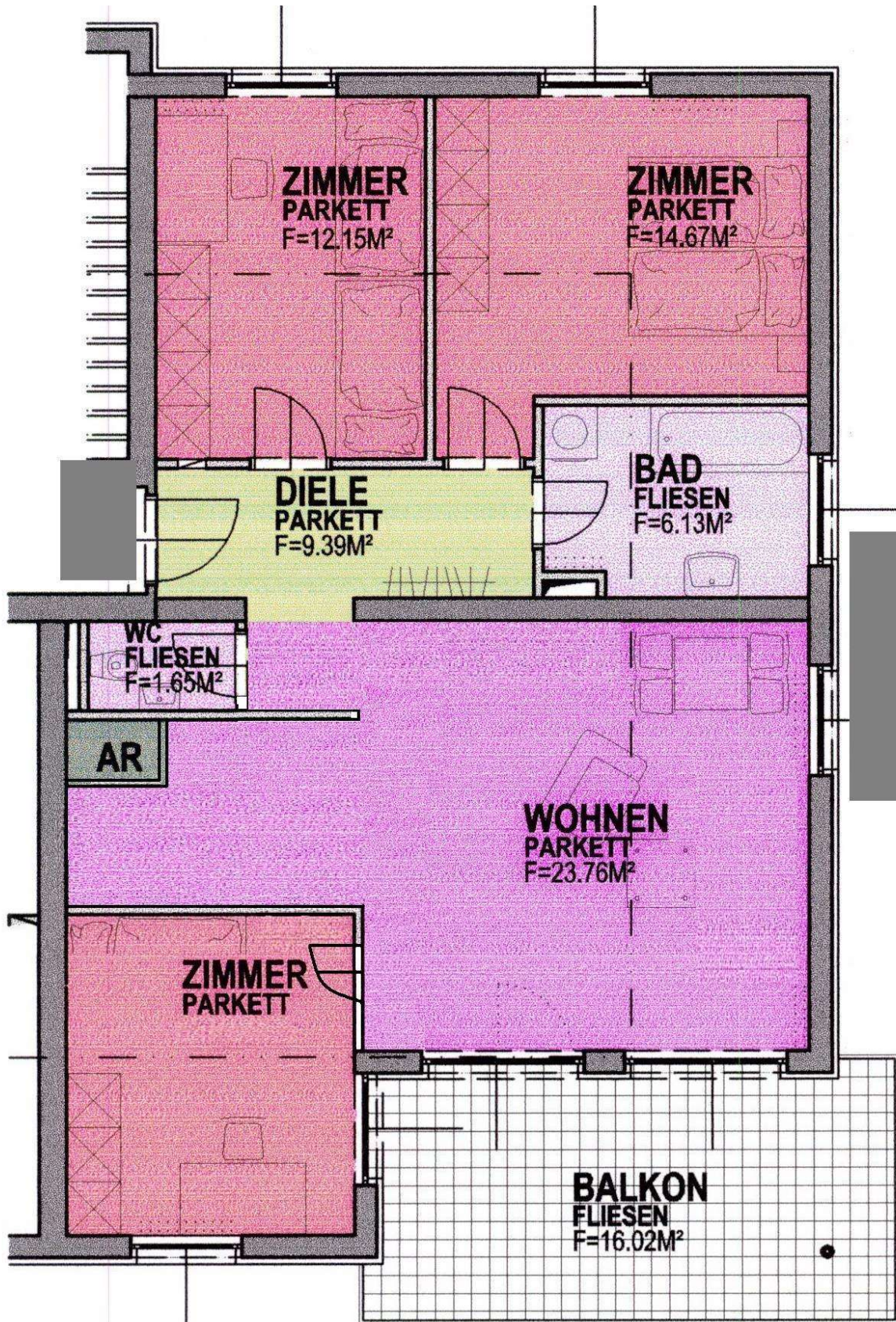
Herzlichst Ihre Andrea Gamnig
 (Mobil: +43 (0) 664 – 124 90 05)

Erfahrung zählt ...



Erfahrung zählt ...





WICHTIGE INFORMATION:

Wir sind beauftragt, die Vermietung der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Bauteile, technische Anlagen, Einrichtungen und Geräte wurden nicht auf Ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Wir empfehlen einen unabhängigen Sachverständigen zur Überprüfung herbeizuführen (Umfangreicher Gewährleistungsausschluss wird vereinbart!)

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitten wir Sie, uns Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden schriftlich zu bestätigen.

(Dieses Formular bitte unterschreiben und: per Mail an office@gamnig-immo.at senden)

WIDERRUFSFORMULAR RÜCKTRITTSRECHT

Der Interessent wurde über das Konsumentenschutzgesetz, insbesondere über das neue Rücktrittsrecht informiert. Hiermit erteile ich GAMNIG IMMOBILIEN den Auftrag, sofort für mich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägiges Rücktrittsrecht:

Name: _____

Adresse: _____

Ort, Datum: _____ Unterschrift: _____