

2680 Semmering-Kurort | Wohnung | Objektnummer: 56564

Rückzugsort mit Weitblick – Historische 3-Zimmer-Wohnung am Semmering in Pistennähe - Miete inkl Heiz und Betriebskosten



Ihr Ansprechpartner

Ike Richson, BSc (WU)

Immobilienmakler

+43 699 / 17 17 92 73

ike.richson@riwog.at

www.riwog.at

Rückzugsort mit Weitblick – Historische 3-Zimmer-Wohnung am Semmering in Pistennähe - Miete inkl Heiz und Betriebskosten



Lage

Die Wohnung befindet sich in der Hochstraße in Semmering-Kurort – einer der renommiertesten Adressen der Region. Der traditionsreiche Luftkurort liegt direkt an zwei Skipisten, den Zauberberg sowie dem Stuhleck mit knapp 30 Pistenkilometern

Direkt vor der Haustüre beginnen Wanderwege, im Winter sind Ski- und Rodelhänge fußläufig erreichbar. Hirschenkogel, Stuhleck sowie zahlreiche Langlauf- und Tourenmöglichkeiten bieten ganzjährige Freizeitqualität.

Neben der beeindruckenden Natur punktet der Semmering mit kulturellem Angebot wie dem Kultur.Sommer, Veranstaltungen, Sportevents und einer guten Infrastruktur mit Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung in Gehdistanz.

Die Kombination aus alpiner Ruhe, guter Erreichbarkeit und historischer Bedeutung macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Erholungssuchende als auch für Investoren.

Inmitten der traditionsreichen Kulisse des Semmerings erwartet Sie diese besondere Mietwohnung mit rund 74 m² Wohnfläche in einem geschichtsträchtigen Gebäude aus dem Jahr 1888. Das gepflegte Haus verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet eine außergewöhnliche Rückzugsmöglichkeit auf rund 1.000 Metern Seehöhe.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (über Hochparterre und Beletage) und überzeugt durch ihre ruhige Lage ohne direkte Nachbarn sowie durch ihre helle, freundliche Atmosphäre. Ein Lift sorgt für komfortablen Zugang.

Das Raumkonzept ist durchdacht und ideal für Eigennutzer wie auch für Zweitwohnsitzsuchende:

- Großzügiges Wohnzimmer mit südlicher Ausrichtung und angenehmem Lichteinfall
- Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer mit Westausrichtung

- Separate Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum sowie Kellerabteil

Große Fensterflächen eröffnen einen beeindruckenden Blick ins Grüne und sorgen für eine helle, wohnliche Stimmung zu jeder Jahreszeit. Beheizt wird mittels zentraler Gasheizung. Die Wohnung kann auf Wunsch voll möbliert übernommen werden – ideal für einen sofortigen Start als Feriendomizil.

Ergänzt wird das Angebot durch Gemeinschaftsflächen wie Garten, Terrasse, Freizeitraum, Ski- und Fahrradraum sowie eine Waschküche. Eine Parkplatzmöglichkeit kann angemietet werden.

Diese Immobilie eignet sich perfekt als stilvoller Zweitwohnsitz, als Rückzugsort für Naturliebhaber oder als wertstabile Investition in einer der bekanntesten Höhenlagen Österreichs.



Miete inkl. Betriebskosten und Heizung: 990,00€

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

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.

Eckdaten

| | | | |
|---------------|-------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnfläche: | ca. 74 m ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Nutzfläche: | ca. 74 m ² | Beziehbar: | sofort |
| Kellerfläche: | ca. 1,24 m ² | Mobiliar: | möbliert |
| | | Heizung: | Zentralheizung |
| Zimmer: | 3 | Lärmpegel: | absolute Ruhelage |
| Bäder: | 1 | Bauart: | Altbau |
| WCs: | 1 | Zustand: | gepflegt |
| Abstellräume: | 1 | Baujahr: | 1888 |
| Keller: | 1 | Ausrichtung: | Süden |
| | | Energieausweis | |
| | | Gültig bis: | 18.10.2029 |
| | | HWB: |  104,2 kWh/m ² a |
| | | fGEE: |  1,75 |

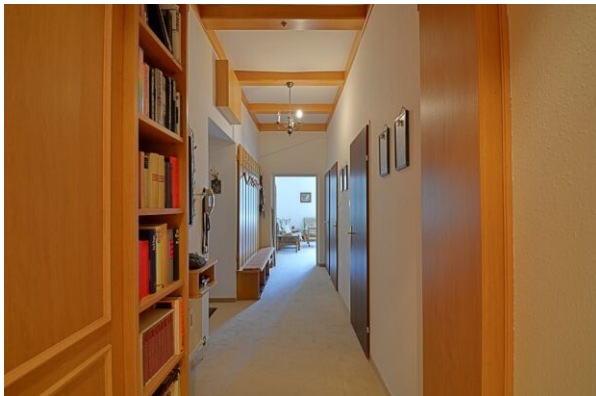
Ausstattung

| | | | |
|------------|-----------------------|----------|----------------------------------------------------------------------|
| Boden: | Fliesen, Teppichboden | Fenster: | Öffenbare Fenster, Kunststofffenster |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug | Bad: | Badewanne |
| Befuerung: | Gas | Küche: | Einbauküche |
| Ausblick: | Bergblick, Grünblick | Extras: | Sporteinrichtungen, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung |

Preisinformationen

| | | | |
|----------------------------------------|----------|------------|---------------------------------------------------------------------|
| Gesamtmiete: | 890,00 € | Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision. |
| Miete pro m ² (exkl. USt.): | 12,03 € | | |
| Miete: | 890,00 € | | |
| Heizkosten: | 100,00 € | | |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 990,00 € | | |

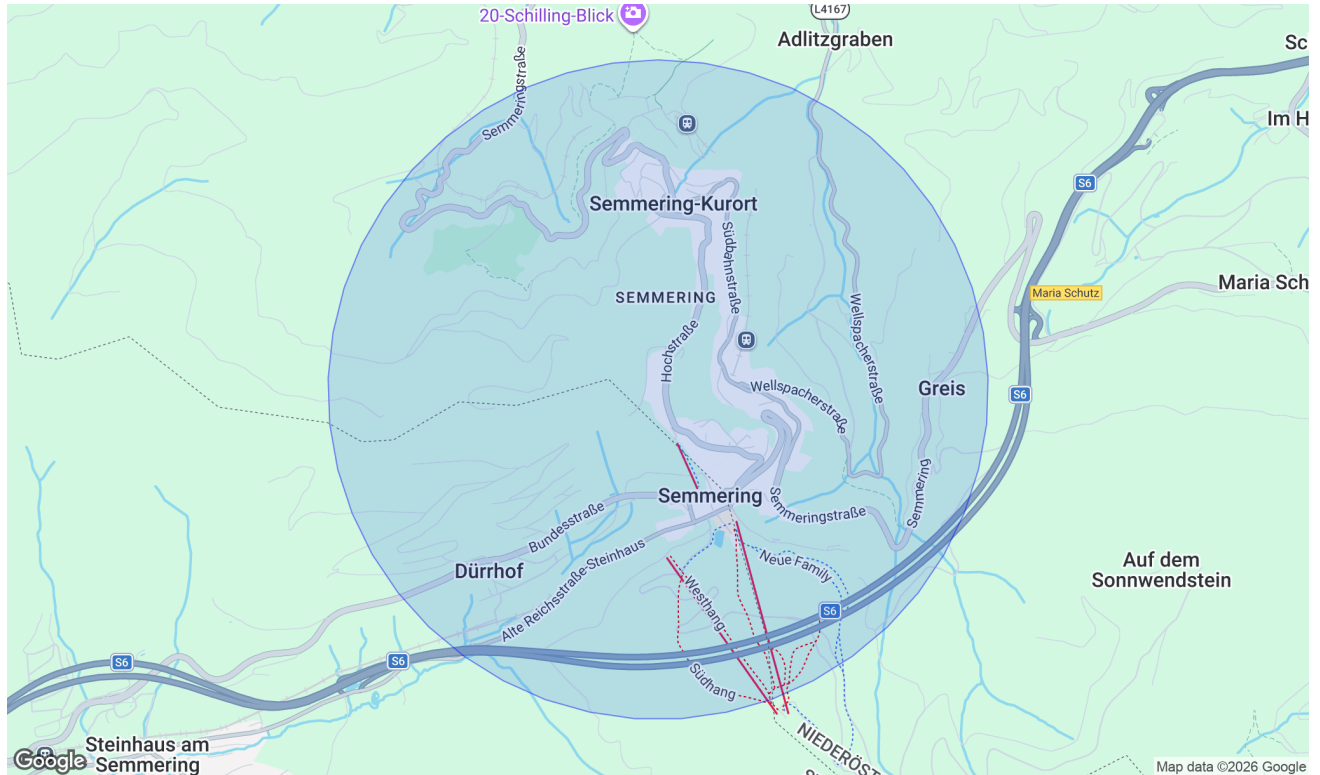
Weitere Fotos





Lage

2680 Semmering-Kurort



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Arzt | 4.500 m |
| Apotheke | 7.000 m |
| Krankenhaus | 5.000 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|----------|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 10.000 m |

Verkehr

| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 500 m |
| Bahnhof | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 2.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Kinder & Schulen

| | |
|--------------|-------|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |

Sonstige

| | |
|-------------|---------|
| Bank | 500 m |
| Geldautomat | 500 m |
| Post | 3.000 m |
| Polizei | 500 m |

Pläne



Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at