

# Helle Balkonwohnung mit drei Schlafzimmern in zentrumsnaher Lage von Mallnitz – Top 2 im 1. Obergeschoss

## Beschreibung

Die im ersten Obergeschosswohnung mit rund 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche angebotene Wohnung bietet einen herrlichen Wohnkomfort in sonniger Lage von Mallnitz. Die Wohnung verfügt über drei separat begehbare Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Wohnzimmer genutzt werden können. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paar. Alternativ kann die Wohnung ideal als zwei Schlafzimmer mit separatem Wohnzimmer genutzt werden.

Das Raumangebot bietet eine gemütliche **Wohnküche mit Essbereich**, **zwei Badezimmer** sowie einen praktischen Vorraum. Ein besonderes Highlight ist der großzügige, **überdachte Balkon mit rund 40 m<sup>2</sup> Fläche gegen Süden und Südwesten**, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und einen schönen Blick auf die umliegende Berglandschaft ermöglicht. Ein Autoabstellplatz vor dem Haus ist bereits in der Miete inkludiert.

## Lage

Das Haus M180 befindet sich am Beginn des Ortszentrums von Mallnitz. Langlaufloipen, Wanderwege und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Haustüre. Bahnhof, Ortszentrum, Schule, Gemeindeamt, Hallenbad, Kirche sowie Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar.

## Sonstiges

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** und ist über ein gemeinschaftlich genutztes Stiegenhaus erreichbar. Der großzügige, teilweise überdachte Balkon bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich im Freien. Die Wohnung wird überwiegend unmöbliert vermietet. Vorhandene Einrichtungsbilder dienen ausschließlich als unverbindliche Einrichtungsvorschläge und sind nicht Bestandteil des Mietgegenstandes. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über eine moderne und energieeffiziente Warmwasserwärmepumpe. Die Kosten werden anteilig über die Betriebskosten verrechnet. Die Heizkosten (Elektroheizkörper) und Strom sind nicht in der Miete enthalten und vom Mieter direkt über den jeweiligen Stromanbieter zu tragen.

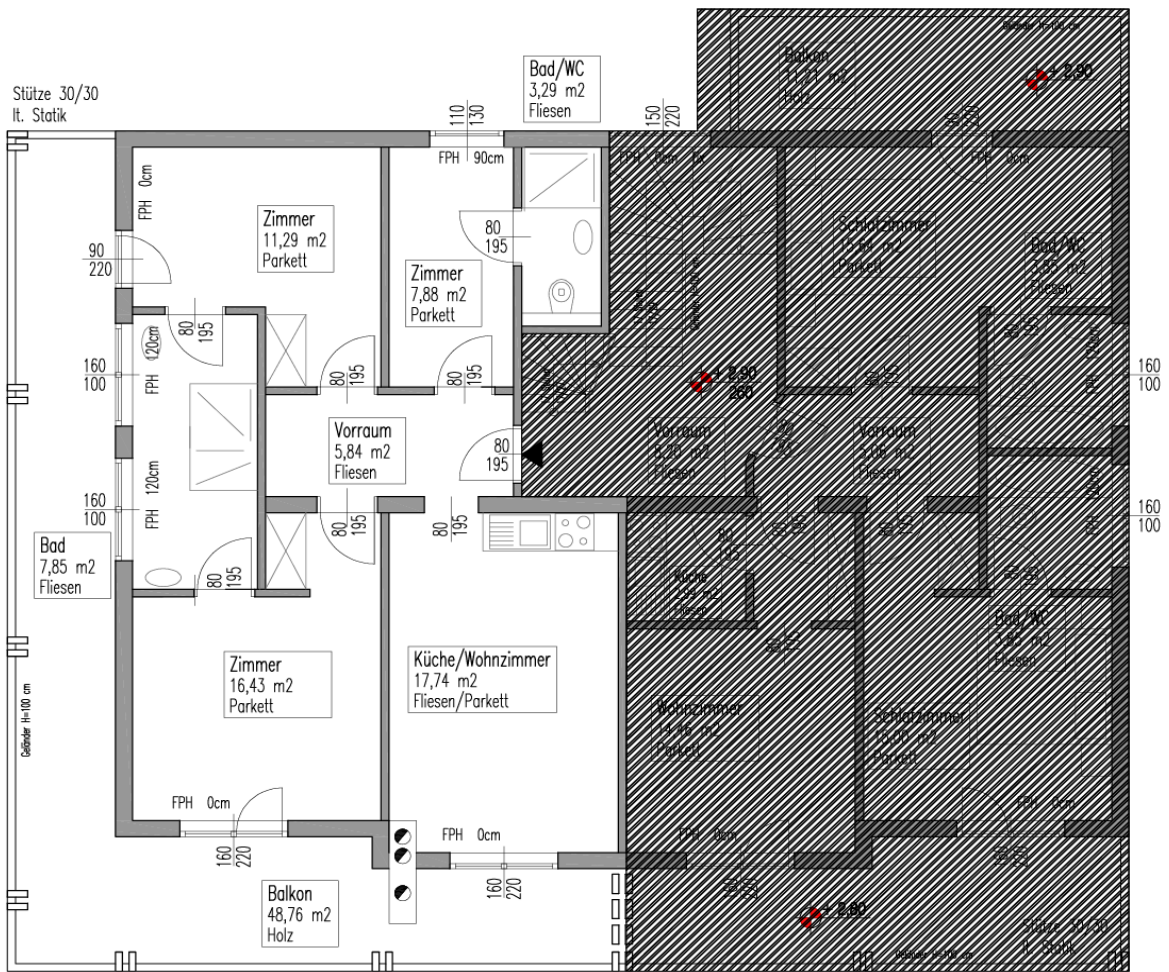
Die Betriebskosten umfassen die anteiligen Kosten für Wasser, Kanal, Allgemeinstrom, Warmwasser sowie die laufende Hausverwaltung. Die Nutzung von Kellerräumen kann nach Vereinbarung ermöglicht werden. Ein Ski- und Radraum kann im Erdgeschoss genutzt werden. Kleinere Adaptierungen können im Rahmen einer Besichtigung individuell besprochen werden. Wird die Wohnung als Zweit- oder Nebenwohnsitz genutzt, ist eine Zweitwohnsitzabgabe abzuführen. Die Vermietung erfolgt **provisionsfrei**.

**Kautions:** 3 Bruttomonatsmieten

**Haushaltsversicherung:** Nachweislich abzuschließen

## Mietübersicht

- Nettomiete: 490,00 Euro
- Betriebskostenkonto: 105,00 Euro
- Gesamtmiete: 595,00 Euro pro Monat



GRUNDRISS Obergeschoß  
TOP 2 - 70 m<sup>2</sup>















Dieses Foto wurde mit Unterstützung von KI erstellt.



Dieses Foto wurde mit Unterstützung von KI erstellt.



Dieses Foto wurde mit Unterstützung von KI erstellt.



Dieses Foto wurde mit Unterstützung von KI erstellt.