

## **Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Kufstein zu mieten!**



Essbereich

**Objektnummer: 3756\_596**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fusion**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6330 Kufstein
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	77,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 52,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,94
Gesamtmiete	1.400,00 €
Kaltmiete (netto)	1.028,80 €
Kaltmiete	1.290,29 €

## Ihr Ansprechpartner

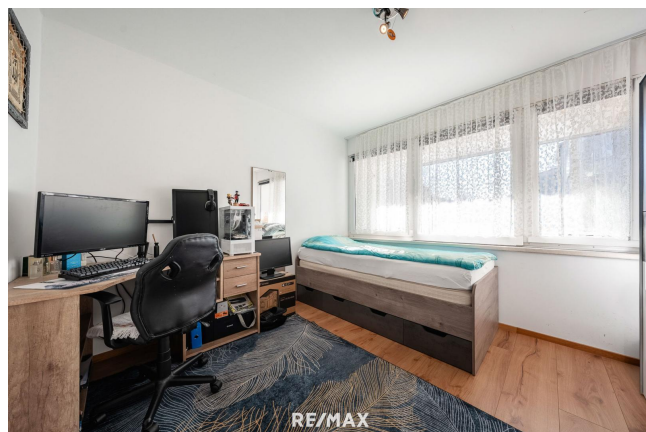


### Stefan Culum

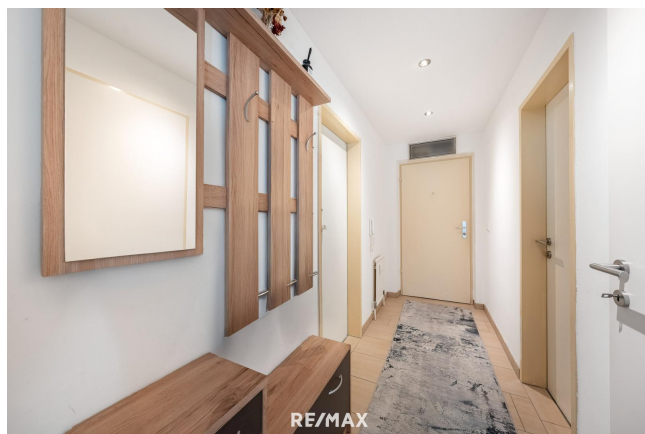
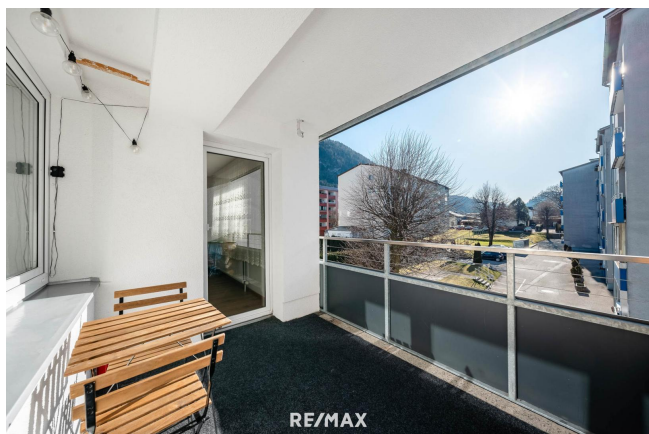
RE/MAX Fusion  
Bahnhofstraße 11  
6300 Wörgl

T 24700  
H +43 677 61288388

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









**Mieter Selbstauskunft**  
(darf nur vom Mieter persönlich ausgefüllt werden)

Nachname: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

Staatsbürgerschaft: \_\_\_\_\_

Darzellige Wohnadresse: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Telefon (tagüber erreichbar): \_\_\_\_\_

Arbeitgeber: \_\_\_\_\_

Beschäftigt seit: \_\_\_\_\_

Musical Netzwerknummer: \_\_\_\_\_

Wievcl Personen zahlen ein? \_\_\_\_\_

Haustiere: \_\_\_\_\_

Raucher: Ja ☐ Nein ☐

Wievcl darf die Wohnung Kosten incl. Betriebskosten? € \_\_\_\_\_

Gewünschter Einzugstermin: \_\_\_\_\_

Sozialversicherungsnummer: \_\_\_\_\_

Finanzielle Verpflichtungen: \_\_\_\_\_

Sonstiges: \_\_\_\_\_

Ort: \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

RE/MAX



## Objektbeschreibung

Geräumige 3-Zimmer-Wohnung in Kufstein zu mieten – ideal für Paare oder kleine Familien! ?

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese helle und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit rund 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Kufstein, ideal für alle, die Wohnkomfort, Ruhe und eine gute Infrastruktur schätzen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre clevere Raumaufteilung:

?zwei helle Schlafzimmer, ideal als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer

?ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon – der perfekte Platz zum Entspannen nach einem langen Tag

?eine separate Küche, die Sie ganz nach Ihrem eigenen Geschmack gestalten können – die Küche ist nicht möbliert, Sie haben also freie Hand bei Planung und Design

?Badezimmer, separates WC sowie ein praktischer Abstellraum

Hinweis:

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben, keine Küche oder Möbel vorhanden. Dadurch haben Sie volle Freiheit, Ihr Zuhause individuell einzurichten und nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ein Lift bringt Sie bequem ins 2. Obergeschoss, wo sich die Wohnung befindet.

Beheizt wird das Objekt über Fernwärme, was für angenehme Temperaturen und niedrigen Energieaufwand sorgt.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil (ca. 4 m<sup>2</sup>), das zusätzlichen Stauraum bietet.

Lage-Highlight:

Ruhige Wohngegend mit sehr guter Anbindung – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Bushaltestellen und die Kufsteiner Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Wichtig:

Um die Besichtigungen bestmöglich organisieren zu können, bitten wir alle Interessenten vorab um das Ausfüllen der beigefügten Mieterselbstauskunft.

Nur vollständig ausgefüllte Anfragen können für eine Besichtigung berücksichtigt werden.

Interesse geweckt?

Dann senden Sie mir bitte die ausgefüllte Mieterselbstauskunft, ich melde mich umgehend zur Terminvereinbarung.

Besonderheiten der Wohnung:

- Ruhige Lage mit hervorragender Infrastruktur
- Balkon mit vielen Sonnenstunden
- Kellerabteil
- Beheizung über Fernwärme
- Lift vorhanden

Kufstein: Einwohner: 19.334 - Seehöhe: ca. 499 m

Kufstein ist die größte Stadt im Bezirk, die beeindruckende mittelalterliche Festung ist eines der attraktivsten touristischen Ausflugsziele, bietet Ausblicke auf das Unterinntal und gehört damit zu den meistbesuchten Sehenswürdigkeiten in Tirol. Zahlreiche Veranstaltungen wie internationale Workshops, verschiedenen Event-Highlights vom Rock- und Popkonzert über das Ritter-Fest, dem Weihnachtszauber bis hin zum Operettensommer haben die Festung Kufstein auch als eine der attraktivsten Eventlocations in Österreich etabliert.

Ein Tag an einem der Badeseen rund um Kufstein verspricht rasche Erholung zwischen Mountainbike-Touren, Wanderungen, Lauf- oder Nordic Walking Strecken. Ein Hechtsprung in den Hechtsee gehört auf der 4-Seen-Wanderung, die weiter zum Egelsee, Längsee und Pfrillsee führt, dazu. Ein Naturjuwel der besonderen Art ist das Kaisertal, über den sogenannten „Kaiseraufstieg“ erreichbar, es wurde zu Recht im Jahr 2016 zum „schönsten Platz Österreichs“ gewählt.

In nur ca. 20 km Entfernung von Kufstein befindet sich eines der größten und modernsten Skigebieten Österreichs, der „SkiWelt Wilder Kaiser – Brixental“ mit über 90 Liften und 280 Pistenkilometern geführte Winterwanderungen, Rodelwege, Skifahren und Langlauf. Die romantische Römerhofgasse mit ihrem historischen Flair in der Altstadt von Kufstein verbindet sich mit dem städtischen Treiben, den Geschäften und Boutiquen, Cafés, Bistros und den vielfältigen Restaurants.

Soziale Infrastruktur: Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen, Bundesgymnasium, HLW, Musikschule, Internationale Schule und Fachhochschule; Banken, Ärzte, Apotheken, Bezirkskrankenhaus.

Öffentliche Verkehrsmittel vorhanden (Bahn / Bus) - Autobahn A12 direkte Anbindung Flughafen München ca. 130 km - Flughafen Salzburg ca. 103 km - Flughafen Innsbruck ca. 80 km Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1028,8	
Betriebskosten	€	137,88	zzgl 10% USt.
Heizkosten	€	68,93	zzgl 20% USt.
Warmwasser	€	24,54	zzgl 10% USt.
Sonstiges	€	109,82	
Umsatzsteuer	€	30,03	

-----

Gesamtbetrag	€	1400
--------------	---	------

-----

Heizwärmebedarf:	52.5 kWh/(m²a)
------------------	----------------

Klasse	C
--------	---

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.94

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt B

energieeffizienz: