

**\*\*\* Helle Mietwohnung (ca. 51 m<sup>2</sup>), Balkon und traumhafter  
Aussicht ins Grüne – Stadtnähe trifft Ruhe \*\*\***



Balkon

**Objektnummer: 3812\_338**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulgasse 268
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8623 Aflenz Kurort
Baujahr:	ca. 1963
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	51,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 171,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 12,59
Gesamtmiete	450,00 €
Kaltmiete (netto)	300,00 €
Kaltmiete	382,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Denise Engelmaier

RE/MAX Smart  
Wiener Straße 46  
8605 Kapfenberg

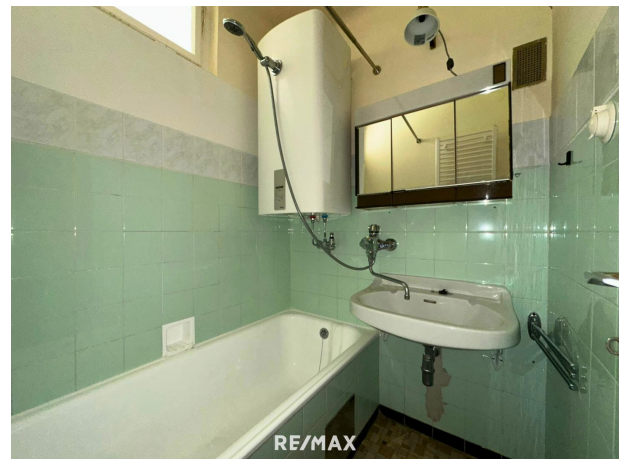
T +03862 24717

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

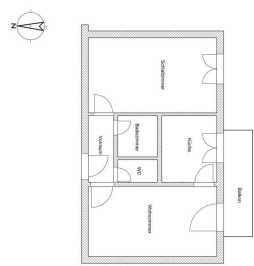












RE/MAX

## Objektbeschreibung

Stilvolles Wohnen mit Gartenidylle – Ihr neues Zuhause im Herzen von Aflenz

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung vereint Wohnkomfort, Ruhe und zentrale Lage auf besonders harmonische Weise. In der Schulgasse im Ortskern von Aflenz gelegen, bietet diese Immobilie auf rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit hoher Lebensqualität – ideal für Singles oder Paare, die ein gepflegtes, ruhiges Zuhause mit guter Infrastruktur schätzen.

Der helle und freundlich gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine angenehme Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der als private Freifläche zum Entspannen einlädt – perfekt für den Start in den Tag oder gemütliche Abendstunden.

Ein besonderes Highlight stellt der gepflegte Gemeinschaftsgarten dar, der allen Hausbewohnern zur Mitbenutzung zur Verfügung steht. Ob zum Lesen, Entspannen im Grünen oder für gesellige Momente – dieser zusätzliche Außenbereich erweitert den Wohnraum und steigert die Lebensqualität spürbar.

Die Küche ist funktional gestaltet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet großzügige Stellflächen und schafft ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte.

Das Badezimmer mit Badewanne unterstreicht den Wohlfühlcharakter der Wohnung, während das separate WC zusätzlichen Komfort und Privatsphäre im Alltag bietet.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für praktischen Stauraum, und ein zugeordneter Abstellplatz garantiert bequemes und stressfreies Parken.

Die Stiegenhausreinigung wird hausintern organisiert und auf alle Wohneinheiten im Haus aufgeteilt, was zu einer fairen und überschaubaren Kostenverteilung beiträgt.

Wirtschaftlich attraktiv & sofort beziehbar

Die Wohnung sowie das gesamte Gebäude präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand und entsprechen der Energieeffizienzklasse B, was sich positiv auf die laufenden Energie- und Betriebskosten auswirkt.

Das Mietverhältnis ist auf 3 Jahre befristet, wodurch eine klare und planbare Wohnperspektive geboten wird.

Mietkonditionen im Überblick:

Gesamtmiete: € 450,00 inkl. Betriebskosten

Kaution: € 1.350,00

Für den Mieter fallen keine Maklerkosten an

Ein äußerst attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis.

Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Wohnlage im Ortskern von Aflenz. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar.

Einkauf & Nahversorgung:

Supermarkt mit Postpartner und Trafik, Bäckerei sowie weitere Nahversorger befinden sich im Ortszentrum. Zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten sind entlang der Mariazeller Straße vorhanden.

Bildung & Betreuung:

Volksschule, Kindergarten und Betreuungseinrichtungen befinden sich direkt im Gemeindegebiet. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Orten (z. B. Thörl, Kapfenberg) mit Schulbusanbindung erreichbar.

Gesundheit & Versorgung:

Allgemeinmediziner, Apotheke sowie Gesundheits- und Reha-Einrichtungen (u. a. Reha-Zentrum Aflenz) sind vor Ort. Das Krankenhaus in Bruck an der Mur ist gut erreichbar.

Verkehr & Anbindung:

Regionale Busverbindungen bieten eine gute Anbindung nach Kapfenberg, Bruck an der Mur und Leoben. Der Bahnhof Kapfenberg ist in ca. 20 Fahrminuten erreichbar, ebenso das überregionale Straßennetz.

Freizeit & Erholung:

Kurpark, Spazier- und Wanderwege, Sport- und Kulturangebote sowie die Nähe zum Hochschwabgebiet bieten einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

Jetzt Besichtigung sichern

Diese Wohnung überzeugt durch Lage, Gartenmitbenutzung und Wirtschaftlichkeit – ein ideales Zuhause für Mieter, die Wert auf Qualität und Lebenskomfort legen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen



Denise Engelmaier von RE/MAX Smart gerne zur Verfügung.

? d.engelmaier@remax-smart.at

? +43 664 357 60 21

Zögern Sie nicht – solche Wohngelegenheiten sind gefragt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	300
Betriebskosten	€	82
Heizkosten	€	68
Umsatzsteuer	€	0

---

Gesamtbetrag	€	450
--------------	---	-----

---

Heizwärmebed 171.7

arf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwärF

mebedarf:

Faktor Gesamt 12.59

energieeffizien

z:

Klasse Faktor G

Gesamtenergie

effizienz:

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Makler? Macht Sinn! Am Besten gleich zur Nr.1

Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren unter 03862/24 717