

**Moderne 2 Zimmer - Neubauwohnung in bester
Innenstadtlage!**



Objektnummer: 1607/73

Eine Immobilie von KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	18,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,66
Gesamtmiete	1.180,00 €
Kaltmiete (netto)	856,16 €
Kaltmiete	993,73 €
Betriebskosten:	137,57 €
Heizkosten:	72,41 €
USt.:	113,86 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Robert Zöchling

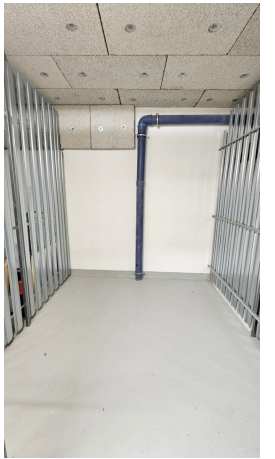














Objektbeschreibung

Diese einzigartige, modern gestaltete Wohnung befindet sich in bester Innenstadtlage von Klagenfurt.

Die Wohnung wurde im Ortskern neu errichtet und ist mit vielen Feinheiten versehen.

Besonderheit dieser Immobilie liegt darin, dass sie ruhig, in einen modern gestalteten Innenhof gerichtet ist.

Barrierefrei gelangen Sie, in einem nur kurzen Weg spazierend, über den Benediktinerplatz zum Mittelpunkt des Klagenfurter Wahrzeichens, dem Lindwurm.

Die Lage begeistert mit bester Infrastruktur, Kulinarik, sowie Sehenswürdigkeiten.

Die Hauptstadt Klagenfurt wird derzeit von ca. 100 000 Einwohnern bewohnt und ist perfekt angebunden an den wunderschönen Wörthersee, mit einem der größten Strandbäder Europas.

Klagenfurt ladet Sie täglich ein, das Leben zu genießen. Sei es, das Schwimmen am See, das Wandern am Kreuzbergl, das Flanieren bei den Kaffeehäusern und Restaurants der Innenstadt oder einfach nur das Relaxen in den öffentlichen Parkanlagen der Landeshauptstadt Klagenfurt.

Weiter in die Region blickend, verführt Sie Kärnten im Winter zum Schneeschuhwandern, Schilaufen, Langlaufen und im Sommer zum Mountainbiken, Schwimmen und die Berge zu erkunden.

Ebenso nennenswert ist die perfekte Anbindung zu den Nachbarländern, mittels Autobahn bzw. mit dem Flughafen Klagenfurt gegeben.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung der Wohnung begeistern und lernen Sie Kärnten, Klagenfurt und die unmittelbaren Regionen kennen.

Im 2. Obergeschoß somit im Innenhof im 1. Stockwerk liegt die Wohnung mit 2 Zimmern und ist nach Süd/West ausgerichtet. Die Raumaufteilung ist großzügig: Eingangsbereich, großer Wohn/Essbereich direkt an der Loggia, ein herrliches Schlafzimmer, geräumiges Badezimmer, ein separates WC sowie ein Abstellraum. Die Küche ist möbliert und mit Geräten versehen.

Zur Wohnung gehört auch ein Kellerraum. Weiters stehen Gemeinschafts-Fahrradräume zur Verfügung.

Genießen Sie die Ruhe und exklusive Lage.

Mit modernem, hochwertigen Eichen-Parkettboden mit Fußbodenheizung und elektrischer Beschattung ausgestattet, bleiben bei dieser Wohnung keine Wünsche offen.

Fakten:

Aufteilung: Vorraum, Badezimmer mit Dusche, WC, Abstellraum, Wohn-Esszimmer mit moderner Küche, 1 Schlafzimmer, Loggia, Kellerabteil.

Fläche: 66m² + 6 m² Loggia

Miete: 856,16 Euro Netto + 10 % = 941,78 Euro

Betriebskosten inkl. Heizung und Wasserverbrauch: 238,22 Euro

Kautions : 3 Bruttomonatsmieten

Bezug: Sofort

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne unter 06641002220 zur Verfügung.

Die traumhaft zentral gelegene Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Neuen Platz sowie zum Benediktinerplatz.

Die Infrastruktur ist hier wirklich ideal: Kindergarten, Schule, Hauptbahnhof, Heiligengeistplatz, Lidl, Apotheke, Tankstelle, Polizei, Spar, Billa, Trafik, Blumenladen - alles ist in nur wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Beste Busanbindungen zum Wörthersee und in alle Richtungen. Auch der Hauptbahnhof befindet sich nur wenige Minuten entfernt.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap