

## VITRINO - Stadt, Land, See NEUBAU



# VITRINO

STADT, LAND, SEE

Visual 03.06.2023

**Objektnummer: 141/77515**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Gesamtmiete</b>	1.366,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.083,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,64 €
<b>USt.:</b>	124,18 €

## Ihr Ansprechpartner



**Alessa Valentina Huber**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 463502072 581

H 0676 834 34 581

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







[www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)





# VITR'INO

STADT, LAND, SEE

## GENDARMERIESTRASSE 2A - 2E 9073 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

### WOHNHAUS B - 1. OBERGESCHOSS TOP 16

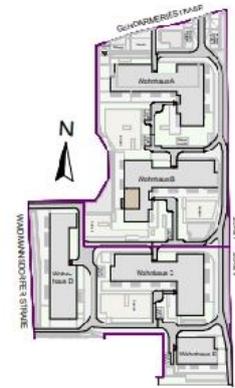
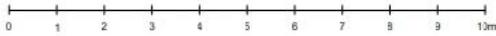
WOHNFLÄCHE	1 VORHAUM	11/4 m <sup>2</sup>
	2 WC	2,08 m <sup>2</sup>
72,11 m <sup>2</sup>	3 BAD	7,43 m <sup>2</sup>
BALKON	4 WOHNESZIMMER	26,86 m <sup>2</sup>
	5 AR	2,14 m <sup>2</sup>
9,0 m <sup>2</sup>	6 ZIMMER	12,87 m <sup>2</sup>
	7 ZIMMER	10,88 m <sup>2</sup>
	8 BALKON	9,00 m <sup>2</sup>

STAND Mai 2023



MMA	Atika mit Absturzicherung
NGP	Abgrenzung durch Planen
D	Dachstuhl
DK	Drillingschicht
F	Flügelgasse
F11	Flügelgasse bis 100cm
K	Kleider
KA	Kanaldach
WVC	Waschmaschinen auf Buchse
WZ	Mischendbalken
PH	Parapetmaße
S	Straßen
TT	Trennwandmaße
WVG	Absturzicherung vor Fenster
WM	Waschmaschine
WNB	Wand neuweise
Z	Unterzug

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, falls diese Naturmassen erfordern. Die M<sup>2</sup>-Angaben entsprechen den Rohkennwerten. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

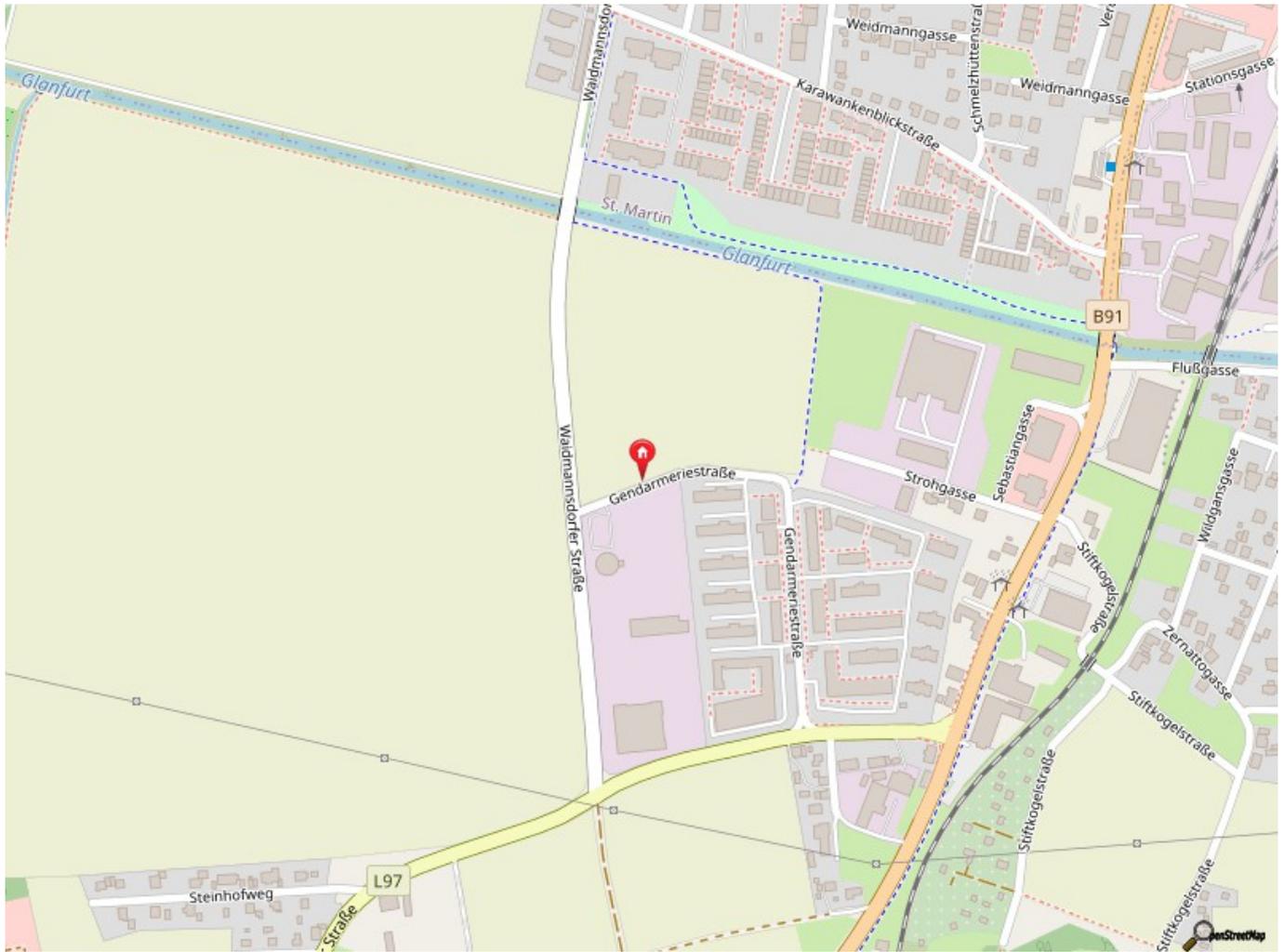


Ein Projekt von HANDLER



Mitglied des  
immobilienring.at





## Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen – hier beginnt Ihr neues Kapitel!

Diese modern ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung in einem neuen Mietwohnprojekt bietet exklusiven Wohnkomfort mit direktem Blick ins Grüne. Edle Parkettböden verleihen den Räumen eine warme Atmosphäre, während moderne Nasszellen und eine top ausgestattete Küche für zeitgemäßen Wohnstil sorgen.

Genießen Sie die Ruhe und Privatsphäre Ihres idyllischen Balkons – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien. Auch für genügend Parkplätze ist in der hauseigenen Tiefgarage gesorgt. Ein Stellplatz kann bei Bedarf gerne angemietet werden.

Wohnhaus 2, 1.OG, TOP 16

Wohnfläche: 72,11 m<sup>2</sup>

Balkon: 9,00 m<sup>2</sup>

Bruttomiete inkl. Betriebskosten: EUR 1.366,00

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Gerne stellen wir Ihnen dann sämtliche verfügbare Wohnungsvarianten vor.

Weitere Informationen und Angebote finden Sie auf [www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.