

**Zentral gelegene 2,5-Zimmer-Wohnung - Nähe Klinikum  
und Stadtzentrum - WG-tauglich!**



**Objektnummer: 481**

**Eine Immobilie von Immobilien Blaskovic**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Erdgeschoß          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| <b>Baujahr:</b>          | 1960                          |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 66,00 m²                      |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                             |
| <b>Bäder:</b>            | 1                             |
| <b>WC:</b>               | 1                             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 72,50 kWh / m² * a            |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 695,49 €                      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 440,00 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>         | 600,08 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 160,08 €                      |
| <b>Heizkosten:</b>       | 66,17 €                       |
| <b>USt.:</b>             | 29,24 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                               |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Blaskovic**

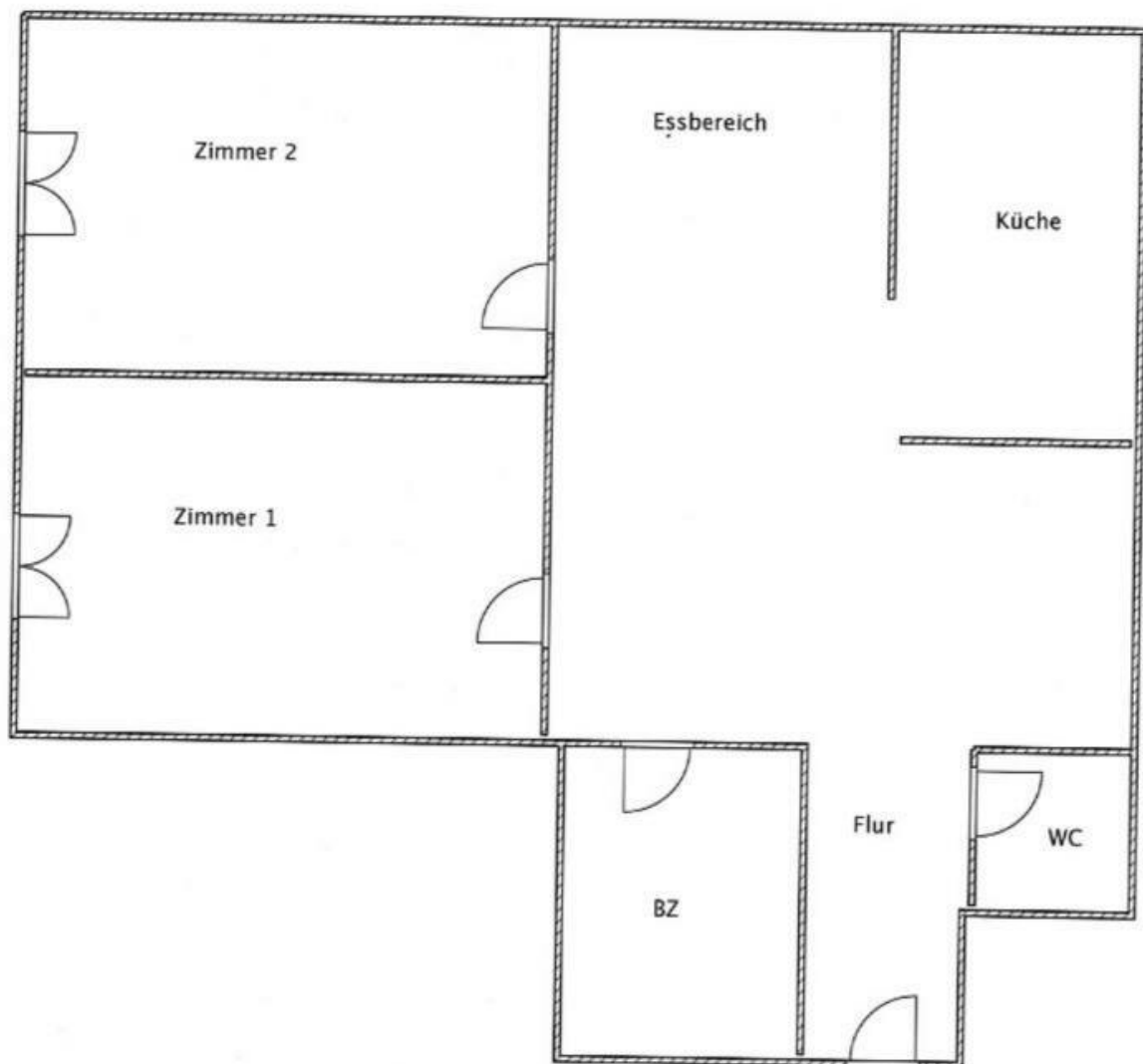
Immobilien Blaskovic  
Randgasse 3  
9020 Klagenfurt











## Objektbeschreibung

Diese **2,5-Zimmer-Wohnung** bietet eine **Wohnfläche von 66 m<sup>2</sup>** und befindet sich im **EG eines Wohnhauses in zentraler Lage** von Klagenfurt. In das Stadtzentrum sind es nur wenige Gehminuten. Ebenso ist das Klinikum von Klagenfurt in wenigen Schritten problemlos zu Fuß zu erreichen.

Die Wohnung ist **nach Osten (in den Innenhof) ausgerichtet** und besteht aus **zwei gleich großen (ostseitig ausgerichteten) Zimmern (jeweils ca. 24 m<sup>2</sup>)**, einem kleinen **Esszimmer** bzw. einer **Kochnische**. Das **Badezimmer ist verflies** und mit einer **Wanne und Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Das WC ist separat.

Die gesamte Wohnung wurde vor wenigen Jahren saniert (Parkettböden, Wände, Türen, Badezimmer) und es wurde im Zuge dessen eine komplett ausgestattete, neue Küche eingebaut.

Die **Kunststofffenster** (inkl. Jalousien) wurden bereits erneuert.

Geheizt wird mittels **Fernwärme**. Die **Betriebskosten verstehen sich inkl. Warmwasser**.

**Da die Wohnung über zwei gleich große und geräumige Zimmer verfügt, die vom Essbereich begehbar sind, eignet sich dieses Objekt auch ausgezeichnet als WG-Wohnung!**

**Parkmöglichkeiten** sind vor dem Haus (**am hauseigenen Parkplatz**) ausreichend gegeben und ein kleines Kellerabteil ist ebenso vorhanden.

Die Infrastruktur ist aufgrund der zentralen Lage sehr gut. Bushaltestelle, Ärzte, Schulen, das Klinikum und das Stadtzentrum sind fußläufig problemlos erreichbar.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-blaskovic.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-blaskovic.service.immo/registrieren/de>

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 <500m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <3.000m  
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap