

loftartige Wohnung mit kleiner Terrasse im Klagenfurter Zentrum



Objektnummer: 2735

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,36 m²
Nutzfläche:	124,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.374,62 €
Kaltmiete (netto)	952,00 €
Kaltmiete	1.115,24 €
Betriebskosten:	137,04 €
Heizkosten:	123,12 €
USt.:	136,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



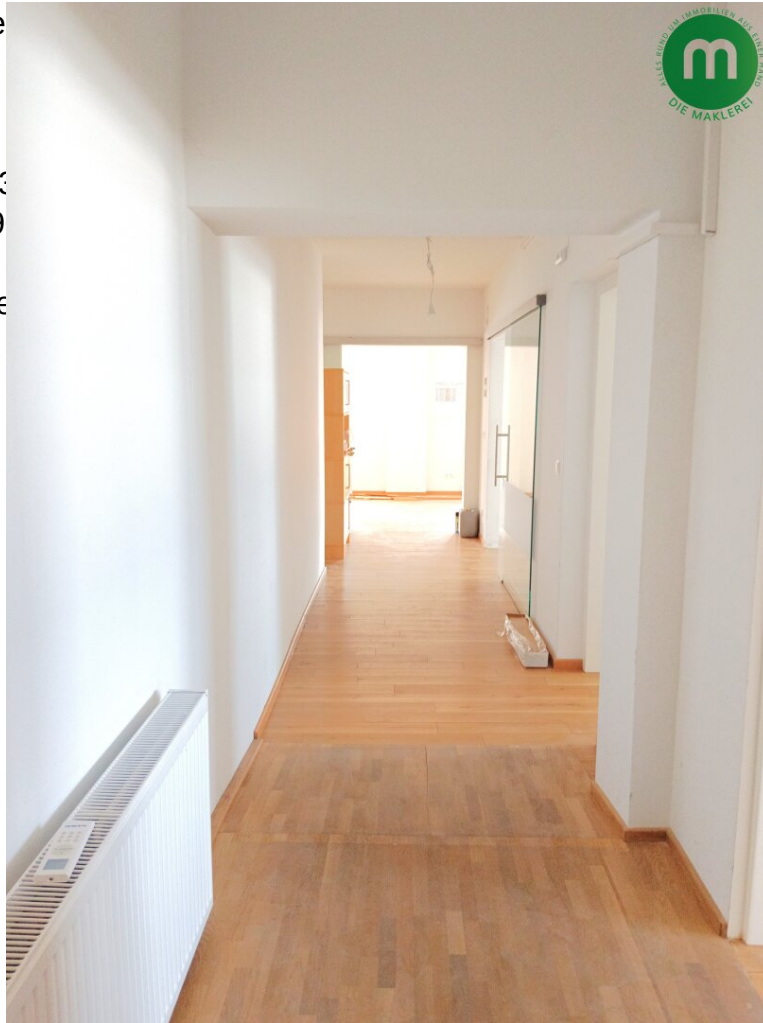
Pino Reinhard Lux

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Taubstummengasse
1040 Wien

T +43 1 343 95 20
H +43 676 750 40 13
F +43 1 343 95 20-9

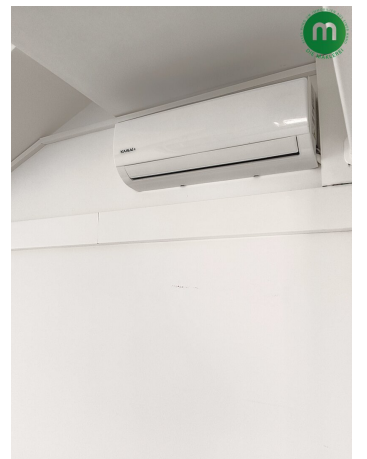
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

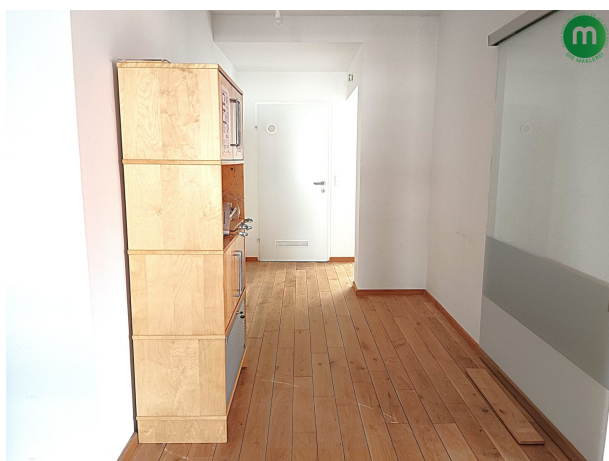


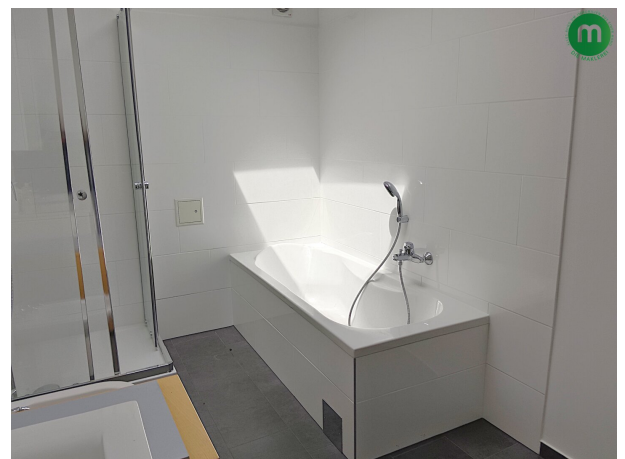






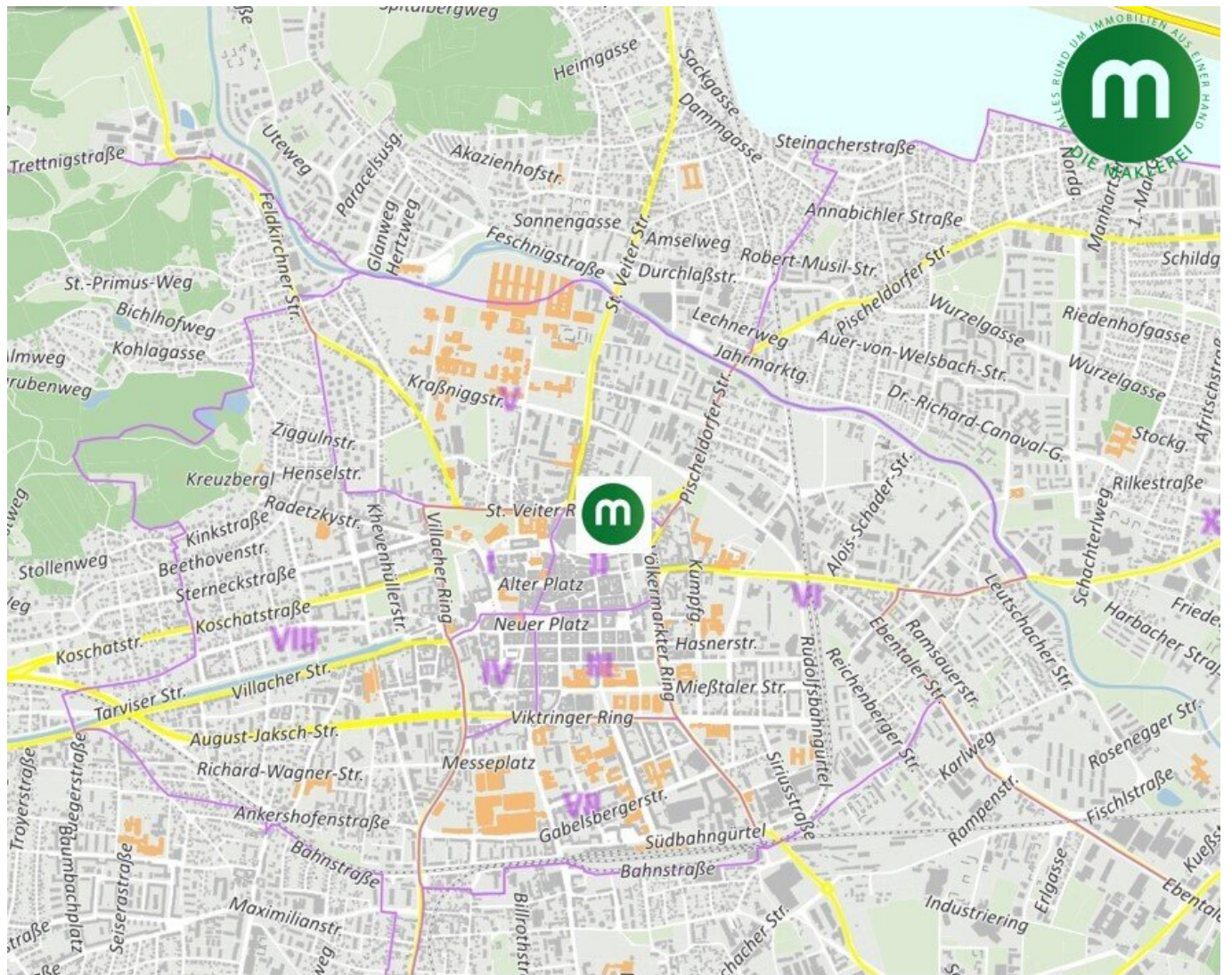


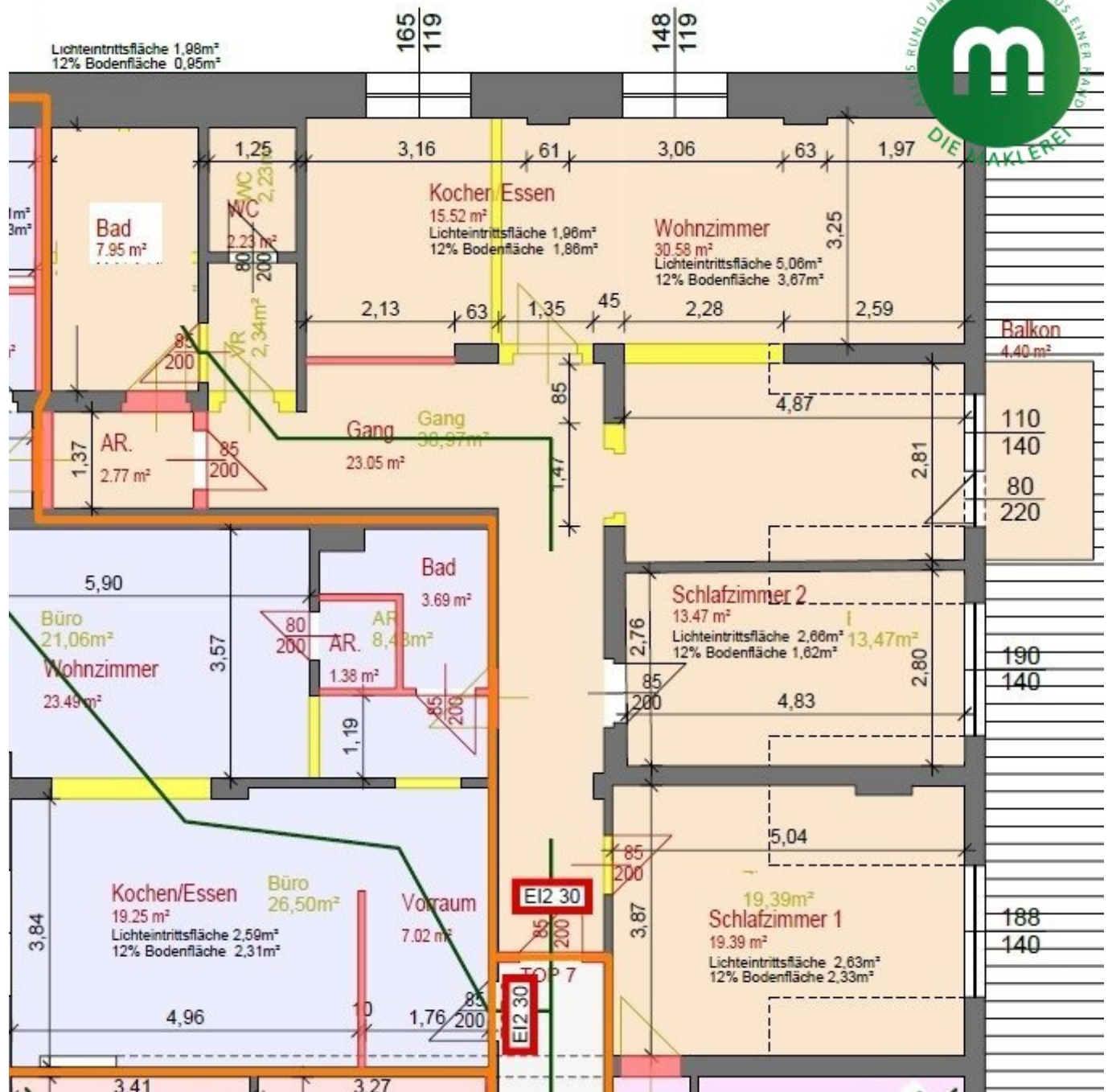












Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmerwohnung am Waagplatz

Inmitten der Klagenfurter Innenstadt – nur wenige Schritte vom Rauscherpark, der Getreidegasse und den City Arkaden entfernt – befindet sich diese Wohnung mit kleiner Terrasse.

Die rund **120 m² große Dachgeschoßwohnung** liegt in einem gepflegten Neubau und ist bequem über einen **Personenaufzug** erreichbar. Sie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und zeitgemäße Ausstattung. Ob als stilvolles Zuhause für Paare, als Familienwohnung – dieses Objekt passt sich vielen Lebensentwürfen an.

Im Zentrum der Wohnung steht ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur **ostseitig ausgerichteten Terrasse**. Hier lässt sich Sonne tanken – ein perfekter Ort zum Entspannen, Lesen oder für einen kleinen Stadtgarten.

Die Wohnräume sind mit eleganten **Dielen- und Fliesenböden** ausgestattet, in den südseitigen Zimmern sorgen **Klimaanlagen** für angenehmes Raumklima. Außenliegender **Sonnenschutz** und mehrfachverglaste Kunststofffenster unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Das **Badezimmer verfügt über Tageslicht**, eine Badewanne, eine Dusche, ein Bidet sowie ein WC.

Gemäß MRG wird die Wohnung durch den Vermieter mit einer Küchenspüle sowie einer Kochgelegenheit ausgestattet.

Geheizt wird zentral mittels **Fernwärme**. **Die Heiz- und Wasserkosten werden gemäß Vorschrift monatlich akontiert.**

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:

- Wohnfläche: 119,71 m²
- Terrasse: ca. 4,4 m²
- 3 Zimmer, 1 Bad, 1 WC, 1 Abstellraum
- Dachgeschoß mit Lift, barrierefrei
- Klimaanlage, Sonnenschutz, Einbauküche
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Infrastruktur in fußläufiger Umgebung:

Die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen – Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Ärzte etc. sind innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die nächste **Bushaltestelle** liegt nur 75 m entfernt, der **Hauptbahnhof** ist in weniger als 10 Minuten erreichbar.

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer sowie Gehaltsnachweis und Mieterselbstauskunft** bearbeiten können, und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap