

## **TRIVARA - Wohnen, wie man leben will - 3 Zimmer C-019**



1

**Objektnummer: 141/83736**  
**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>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Gesamtmiete</b>	1.260,02 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	971,95 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,52 €
<b>USt.:</b>	114,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

0,75 BMM

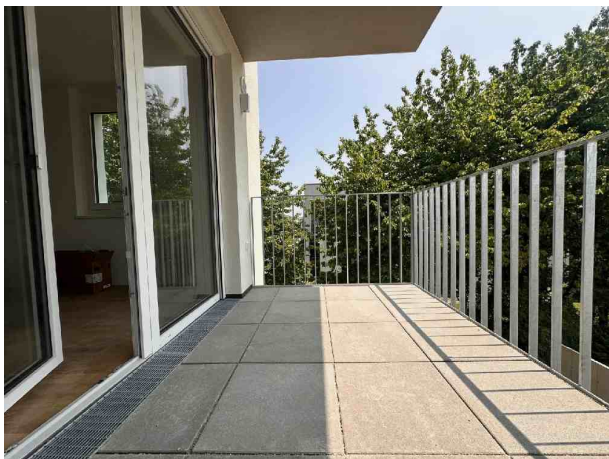
## Ihr Ansprechpartner

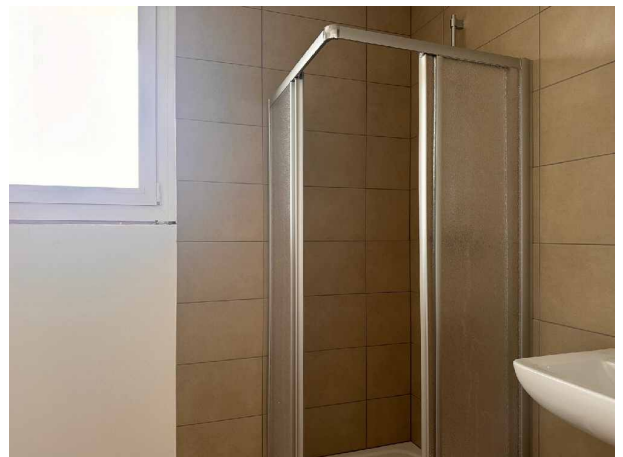


**Thomas Mikula**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 463 50 20 72337





Vermietung durch:

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Ein Projekt der:

**oberösterreichische  
versicherung**



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

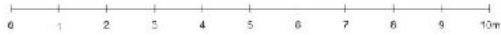
**WOHNHAUS C - 10.obergeschoss TOP 10**

Wohnen	0-T110-01	VR	5,00
Wohnen	0-T110-02	WC	2,00
Wohnen	0-T110-03	Bud	2,57
Wohnen	0-T110-04	NR	2,14
Wohnen	0-T110-05	Gang	0,73
Wohnen	0-T110-06	Wohnfläche	95,41
Wohnen	0-T110-07	ZI	11,73
Wohnen	0-T110-08	ZI	12,94
			<b>79,15 m<sup>2</sup></b>
Loggia	0-T110-09	Loggia	3,70
			<b>3,70 m<sup>2</sup></b>
Balkon	0-T110-10	Balkon	5,05
			<b>5,05 m<sup>2</sup></b>

STAND A. 01.2025



Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, zudem sind Naturmassen erforderlich. Die MZ - Angaben entsprechen den Referenzmaßen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauphase vorbehalten infolge Baukoordinationsfragen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßstab gilt in jedem Fall der Kaufvertrag.



## Objektbeschreibung

Willkommen in der Wohnanlage TRIVARA - wo moderne Architektur, natürliche Idylle und urbaner Komfort harmonisch zusammenkommen. In einzigartiger Lage, mit Nähe zum Wörthersee, mit hochwertigen Mietwohnungen, die keine Wünsche offen lassen.

Die Anlage überzeugt durch ihre erstklassige Ausstattung: Jede Wohnung verfügt über eine angenehme Fußbodenheizung, eine moderne Einbauküche sowie einen effektiven Sonnenschutz – alles bereits im Mietpreis enthalten. So können Sie sich von Anfang an rundum wohlfühlen, ohne zusätzlichen Aufwand.

Ein weiteres Highlight ist die zentrale yet dennoch ruhige Lage: Natur pur vor der Tür, der Sattnitzradweg zum Spaziergehen, Joggen oder einfach nur Verweilen – und gleichzeitig sind Sie in kürzester Zeit mitten im Stadtgeschehen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich fußläufig in der Nähe.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Tiefgarage zur Verfügung, aus welcher Sie direkt und trockenen Fußes Ihre Wohnung erreichen. Ein Platz kann gerne zusätzlich angemietet werden, ist jedoch noch nicht im Mietpreis enthalten.

Da es sich um einen Erstbezug handelt, ziehen Sie in frisch bezugsfertige, lichtdurchflutete Räume ein, die individuell gestaltet und doch perfekt durchdacht sind.

Ob als Start in ein neues Lebenskapitel, für junge Familien, Singels oder auch ältere Generationen – diese Wohnanlage bietet Raum für Entspannung, Lebensqualität und Perspektive.

Da die Vermarktung soeben erst begonnen hat, können Sie noch aus einer Vielzahl an Wohnungen wählen.

Weitere Wohnungsangebote des Neubauprojektes finden Sie unter [www.trivara.at](http://www.trivara.at) oder unter [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.