

**Erstbezug nach Kernsanierung | 3 Zi. Wohnung in
Zentrumsnähe**



Objektnummer: 5750/283

Eine Immobilie von R & R Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1971
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	60,45 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 46,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Gesamtmiete	971,60 €
Kaltmiete (netto)	775,00 €
Kaltmiete	903,73 €
Betriebskosten:	128,73 €
Heizkosten:	45,83 €
USt.:	22,04 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Rebernig

R & R Immobilientreuhand e.U.
Radetzkystraße 24







Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage – nahe Klinikum und Innenstadt Klagenfurt

Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre ideale Kombination aus zentraler Lage und angenehmer Ruhe. Direkt neben dem Klinikum gelegen und nur wenige Gehminuten von der Klagenfurter Innenstadt entfernt, bietet sie den perfekten Wohnort für alle, die kurze Wege und ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert: unter anderem wurden die Böden erneuert, eine komplett erneuerte Elektrik inklusive E-Verteiler sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit großzügiger Dusche und Handtuchheizkörper sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Highlights im Überblick:

- Ruhige Umgebung mit perfekter Anbindung – Nähe Klinikum & Innenstadt
- Helle, freundlich geschnittene Räume mit großen Fensterflächen
- Moderne Einbauküche im offenen Wohn-Essbereich
- Praktischer Stauraum: Abstellraum in der Wohnung + Kellerabteil
- Komfortabler Lift im Haus
- Keller mit Fahrradabstellraum und Waschküche

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- WC

- Bad mit Dusche
- Wohn-Essbereich mit moderner Küche
- Abstellraum
- Kellerabteil

Einziehen und Wohlfühlen – diese Wohnung ist sofort bezugsbereit und bietet alles, was man für ein angenehmes Leben mitten in Klagenfurt braucht.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen zu diesem Objekt.

Bitte prüfen Sie auch Ihren SPAM-Ordner, falls Sie keine Antwort auf Ihre Anfrage von uns erhalten!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit Angabe des vollständigen Namens, Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

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://r-r-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://r-r-immobilientreuhand.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 <1.000m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.000m
Straßenbahn <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap