

**Helle zentral gelegene 2-Zimmer-Wohnung -
Provisionsfrei!**



Objektnummer: 7278/42605

Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Villacher Straße 95
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,50 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Gesamtmiete	832,91 €
Kaltmiete (netto)	489,00 €
Kaltmiete	648,10 €
Betriebskosten:	159,10 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	84,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



ImmobilienService Kärnten

ImmoPro Immobilien GmbH
Italiener Straße 2





Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **2-Zimmer-Wohnung** mit einer Nutzfläche von **81,50 m²** im **zweiten Obergeschoss OHNE Lift**.

Aufteilung:

Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Toilette.

Beheizt wird mittels **Zentralheizung (Öl)**. Die Kosten für die Heizung werden nach Verbrauch abgerechnet und sind in der angegebenen Mietzinsauflistung enthalten.

Der Mietvertrag wird **unbefristet** abgegeben. Es wird ein **Kündungsverzicht von 1 Jahr** und einer darauf folgenden **3 monatigen Kündigungsfrist** vereinbart.

Es fällt eine **Kautions von € 2.500,-** an.

Die Wohnung steht **ab 01.04.2026** zur Verfügung!

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins können Sie uns gerne eine Anfrage schicken!

Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Anliegen während meiner Dienstzeiten von Mittwoch bis Freitag zu bearbeiten.

Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin.

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 <225m

Apotheke <875m

Krankenhaus <550m

Klinik <450m

Kinder & Schulen

Schule <575m

Kindergarten <600m

Universität <925m

Höhere Schule <1.100m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <900m

Einkaufszentrum <1.650m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <875m

Post <1.075m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <125m

Autobahnanschluss <1.900m

Bahnhof <525m

Flughafen <4.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap