

## **Green & Smart Living im Herzen der Stadt, Wohnen mit Hotelcharakter**



Eingangsbereich

**Objektnummer: 141/84484**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 KlagenKlagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2020
Wohnfläche:	43,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	240.000,00 €
Betriebskosten:	131,15 €
Heizkosten:	59,80 €
USt.:	25,59 €
Sonstige Kosten:	15,92 €
Provisionsangabe:	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Alessa Valentina Huber**

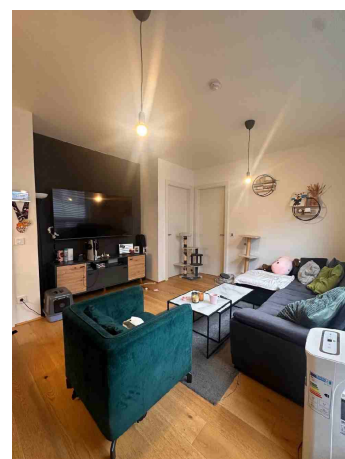
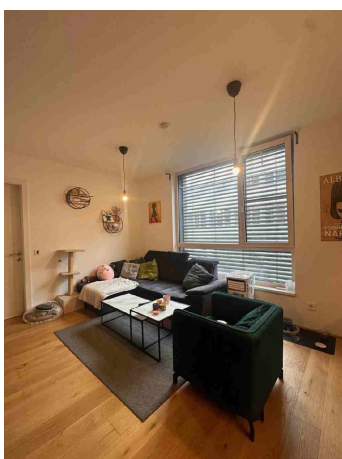
Rustler Immobilien treuhand

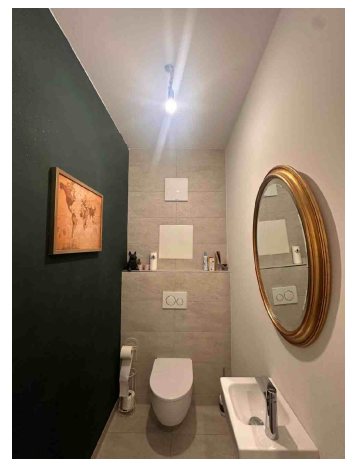
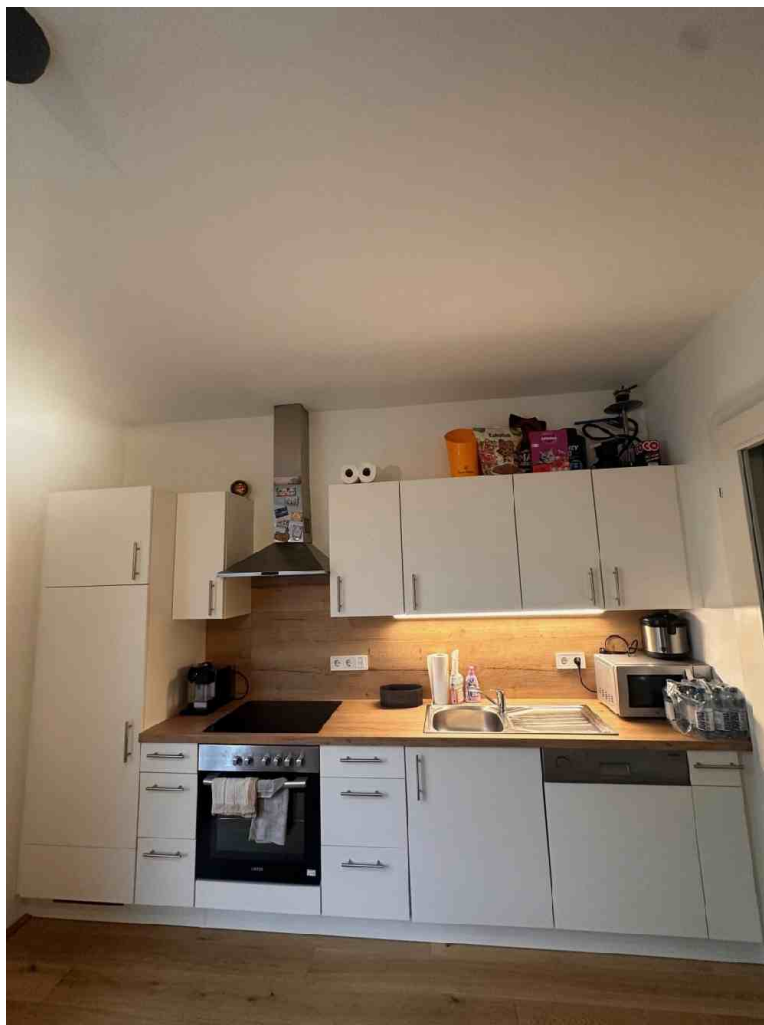
T +43 463502072581

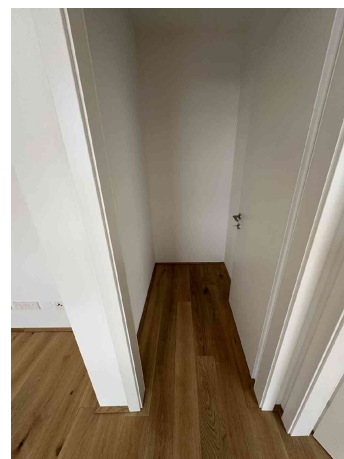
H 0676 834 34 581

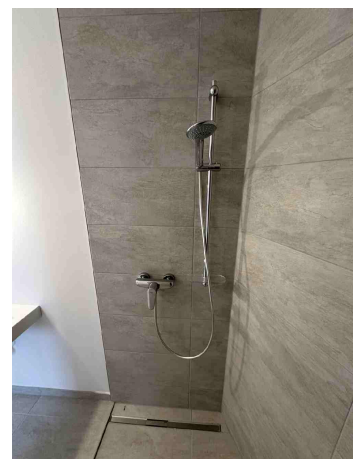
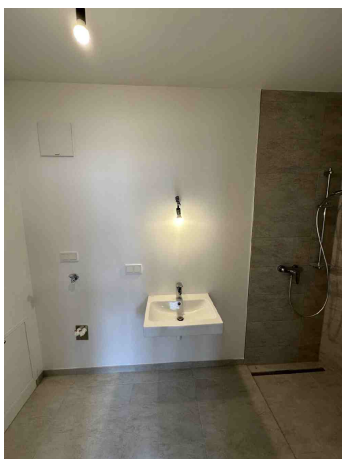


Mitglied des  
immobilienring.at

















## Objektbeschreibung

Mitten im pulsierenden Zentrum erwartet Sie diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit rund 43,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch modernes Design, nachhaltige Bauweise und intelligente Haustechnik überzeugt - Wohnen mit Hotelcharakter. Die im 1. Obergeschoss gelegene, ostseitig ausgerichtete Wohnung steht für Green & Smart Living in der City – ein zukunftsweisendes Wohnkonzept, das Komfort, Energieeffizienz und urbane Lebensqualität harmonisch vereint.

Schon beim Betreten spürt man die durchdachte Raumaufteilung und das hochwertige Wohnambiente. Erstklassige Materialien, edle Boden- und Wandbeläge sowie eine hochwertige Designküche mit modernster Technik schaffen eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz. Auch das Badezimmer präsentiert sich mit exklusiver Ausstattung und stilvoller Gestaltung auf höchstem Niveau.

Die gesamte Wohnung ist auf modernsten Hightech-Standard ausgelegt – von energieeffizienten Systemen bis hin zu smart steuerbaren Komponenten, die den Alltag komfortabel und nachhaltig gestalten.

Derzeit ist die Wohnung vermietet und wird im vermieteten Zustand verkauft. Der Mietvertrag läuft bis 30.09.2028, und es handelt sich um einen äußerst verlässlichen und angenehmen Mieter, was diese Immobilie auch für Anleger besonders attraktiv macht. Miete derzeit: Brutto HMZ € 490,93.

Auch wenn kein Parkplatz und kein Balkon vorhanden sind, besticht die Lage durch ihre außergewöhnliche Lebensqualität: In nur zwei Gehminuten erreichen Sie einen idyllischen Park, der zum Entspannen im Grünen einlädt. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche Restaurants, Boutiquen und Cafés direkt um die Anlage – urbanes Wohnen mit höchster Lebensqualität.

Highlights im Überblick:

- 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 43,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1.OG
- Green & Smart Living – nachhaltiges, energieeffizientes und intelligentes Wohnen
- Modernster Hightech-Standard in allen Bereichen
- Hochwertigste Ausstattung – von der Küche bis zum Bad
- Aktuell vermietet (Mietvertrag bis 30.09.2028)
- Zentrale Innenstadtlage mit perfekter Infrastruktur
- Nur 2 Minuten Fußweg zum Park
- Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in direkter Umgebung

Fazit:

Diese exklusive Stadtwohnung steht für zukunftsorientiertes Wohnen mit Stil – Green & Smart Living im Herzen der City. Eine ideale Gelegenheit für anspruchsvolle Anleger, die Qualität, Nachhaltigkeit und Lage zu schätzen wissen.

Weitere Angebote finden Sie auf [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.