

**360 Tour / Sanierte  
2-Zimmer-Neubau-Dachgeschosswohnung mit Balkon in  
zentraler Lage von Klagenfurt**



**Objektnummer: 1208**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	715,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	495,03 €
<b>Kaltmiete</b>	650,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,97 €
<b>USt.:</b>	65,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12  
1180 Wien



















# Objektbeschreibung

## **Sanierte 2-Zimmer-Neubau-Dachgeschosswohnung mit Balkon in zentraler Lage von Klagenfurt**

Zur unbefristeten Vermietung gelangt eine moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in zentraler Lage von Klagenfurt - Nähe Meisengasse.

Dieses ca. 58,33 m<sup>2</sup> große Objekt liegt im Dachgeschoss (2. Stock, kein Lift) eines Neubauhauses (Baujahr ca. 1970).

Gute öffentliche Verkehrsanbindung (Bus) und Infrastruktur sind ebenfalls gegeben

**360 Grad-Tour Link:** <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ9P8>

### **Raumaufteilung und Ausstattung:**

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- möblierte Küche (Spüle, Geschirrspüler, E-Herd und Backrohr, Dunstabzug, Kühl-, Gefrierkombinationsschrank)
- Badezimmer (Handwaschbecken, Badewanne, Spiegel, Waschmaschinenanschluss, Fenster)
- WC (Handwaschbecken, Spiegel)
- Abstellraum
- Balkon
- sehr gute Gesamtausstattung
- Parkett-, und Fliesenböden
- Holzverbundfenster
- Kellerabteil

- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt - der Energieausweis wurde beauftragt und wird nachgereicht.

#### **HINWEIS:**

Das **Erstauftraggeberprinzip**, auch als "Bestellerprinzip" bekannt, tritt mit **01.Juli 2023** für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen in Kraft. Ab **01.Juli 2023** unterliegen **Wohnungen, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, die zu reinen Wohnzwecken vermietet werden**, dieser Rechtslage und somit ist der Mietwerber / Mieter dem Grunde nach vom Maklerhonorar befreit - es gilt der §17a des **Maklergesetz-Änderungsgesetz (MaklerG-ÄG)**. Im Falle der Anmietung einer Wohnung als Dienstwohnung gelangt die neue Rechtslage nicht zur Anwendung - in diesem Fall erlauben wir uns höflichst ein Maklerhonorar gemäß **Immobilienmaklerverordnung (IMV) §20** unter Berücksichtigung des § 24 IMV in der Höhe von **2 Bruttomonatsmieten zuzüglich Ust. in Rechnung zu stellen**. Dies Gesetzesquellen sowie viele weitere, nützliche Informationen und Rechtsquellen finden sie unter der Homepage unter dem Punkt Downloads ([www.schiffer-immobilien.at/downloads](http://www.schiffer-immobilien.at/downloads)). Wird der Immobilienmakler jedoch zuerst vom Immobiliensuchenden beauftragt und kommen die einschlägigen Bestimmungen und Ausnahmen des §17a MaklerG-ÄG nicht zum Tragen, kann mit dem Mietwerber / Mieter ein Maklerhonorar gemäß der Immobilienmaklerverordnung (IMV) vereinbart werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir im Falle der Anwendbarkeit des Erstauftraggeberprinzips ausschließlich für den beauftragenden Vermieter tätig werden, somit kein Honorar seitens des Mieters zu bezahlen ist und daher auch kein Maklervertrag, mit allen daraus erwachsenden Verpflichtungen, mit dem Interessenten zustande kommt!

**Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!**

**Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – 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 <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap