360 Tour / Sehr schön sanierte 2-Zimmer-Dachgeschoss-Neubauwohnung mit Balkon in zentraler Lage



Objektnummer: 1208

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,33 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	715,00 €
Kaltmiete (netto)	495,03 €
Kaltmiete	650,00 €
Betriebskosten:	154,97 €
USt.:	65,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

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





































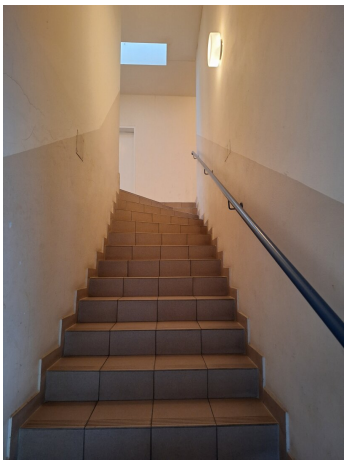














Objektbeschreibung

Sehr schön sanierte 2-Zimmer-Dachgeschoss-Neubauwohnung mit Balkon in zentraler Lage von Klagenfurt

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

Dieses **ca. 58,33 m² große Objekt liegt im Dachgeschoss** (2. Stock, kein Lift) eines **Neubauhauses** (Baujahr ca. 1970).

- **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** (Bus) und **Infrastruktur** (Spar, Apotheke, etc.) sind ebenfalls gegeben

- **City, Bahnhof, HTL Mössingerstraße**, **gut erreichbar**

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

- Gebäude in Sanierung

- 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 nach Hausadaptierung 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). 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 Exposè zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

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 <1.000m
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