

**READY TO LIVE- MÖBLIERTES SERVICED APARTMENT  
MIT BALKON. NAHE LAKESIDE PARK, UNI UND CITY.  
PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 55449**

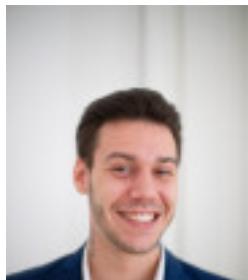
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Gesamtmiete</b>	1.690,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.536,36 €
<b>Kaltmiete</b>	1.536,36 €
<b>USt.:</b>	153,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

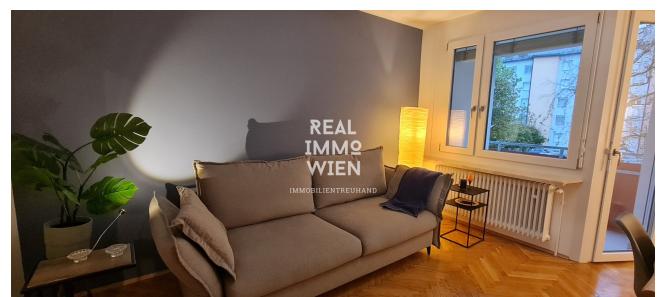


### Philipp Stummer

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488  
H +4366499651213

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



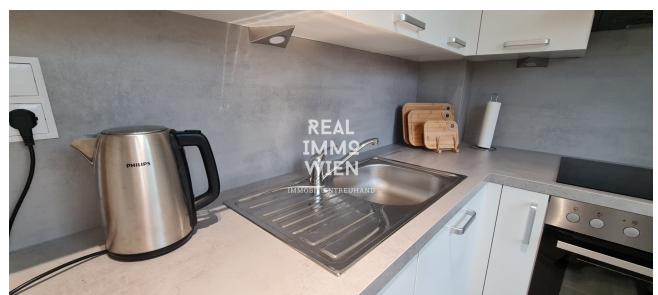


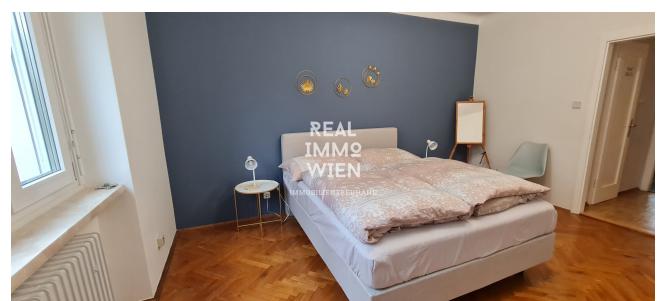


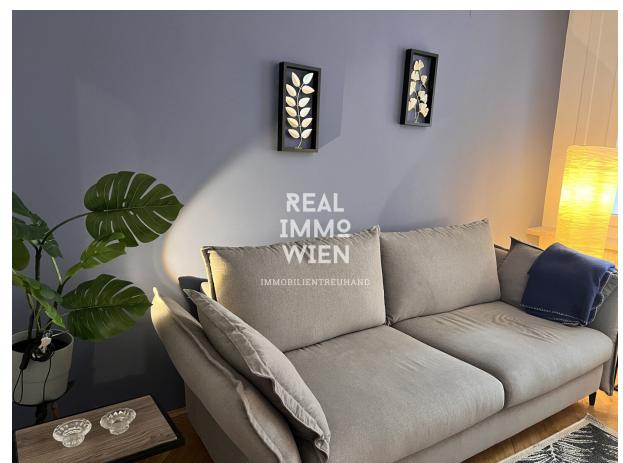


REAL  
IMMO  
WIEN

IMMOBILIENTREUHAND







# Objektbeschreibung

Diese geräumige 80 m<sup>2</sup> Wohnung mit Balkon befindet sich in sehr zentraler und ruhiger Lage zwischen der Altstadt von Klagenfurt und dem Wörthersee. In der Nähe des Lendkanals und des Lendhafens (Szeneviertel mit netten Cafés und Restaurants). Nahe Uni Klagenfurt und Lakeside Park. Kostenlose Parkplätze sind direkt vor der Haustür vorhanden.

Die stilvolle Wohnung ist aufgeteilt in Vorraum, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer mit separatem WC, 2 Schlafzimmer und Balkon.

Die elegante Wohnküche bietet einen Essplatz, ein gemütliches Sofa und einen Smart-TV. Es gibt kostenlosen Internetzugang.

Die Küche ist komplett ausgestattet: Mikrowelle, Cerankochfeld, Backofen, ausreichend Koch- und Essgeschirr Utensilien, Wasserkocher, Filter-Kaffeemaschine, Geschirrspüler und Kühlschrank mit Gefrierfach und ein kleines Frühstücksecke.

Ein Schlafzimmer ist mit einem Springbox Doppelbett (160x200 cm) ausgestattet.

Das zweite Schlafzimmer ist mit 2 Einzelbetten (90x200 cm) ausgestattet.

Das Badezimmer hat eine Badewanne mit Dusche und Waschbecken. Hand- und Badetücher sind vorhanden, ebenso wie ein Haartrockner.

Es gibt eine separate Toilette, eine Waschmaschine mit Wäschetrockner und einen Balkon mit Blick ins Grüne.

Alle Fenster sowie die Balkontür sind mit Raffstore ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich im 2ten Stock mit Lift und bietet Platz für bis zu **4 Personen**.

Perfekte Lage: Schöner Spaziergang entlang der Lendkanal bis in die Altstadt, zu Fuß (ca. 5 Minuten) oder mit dem Rad (Lendradweg). Der Wörthersee befindet sich auch in der Nähe, zu Fuß, per Rad (Lendradweg) oder mit dem Bus (Bushaltestelle nur 3 Minuten entfernt) erreichbar.

Merkmale: Keine Haustiere erlaubt. Lift ist vorhanden, Gäste müssen aber trotzdem ein paar Stufen steigen.

Adresse: Christof-Martin-Wieland-Straße 23, Klagenfurt am Wörthersee

Preis:

Das möblierte Apartment ist **provisionsfrei**.

Kaution von EUR 5.070€

Pauschales monatliches Nutzungsentgelt von € 1,690,00 (BK, Heizung sind inklusive)

This spacious 80 m<sup>2</sup> flat with balcony is in a very central and quiet location between the old town of Klagenfurt and the Wörthersee lake. Close to the Lend Canal and the Lend Harbour (trendy district with nice cafés and restaurants). Close to Klagenfurt University and Lakeside Park. Free parking is available right outside the front door.

The stylish flat is divided into an entrance hall, living room, kitchen, bathroom with separate WC, 2 bedrooms and balcony.

The elegant eat-in kitchen offers a dining area, a cosy sofa and a Smart TV. There is free internet access.

The kitchen is fully equipped: Microwave, ceramic hob, oven, sufficient cookware and crockery utensils, kettle, filter coffee machine, dishwasher and fridge with freezer compartment and a small breakfast nook.

One bedroom is furnished with a springbox double bed (160x200 cm).

The second bedroom is furnished with 2 single beds (90x200 cm).

The bathroom has a bathtub with shower and washbasin. Hand and bath towels are provided, as well as a hairdryer.

There is a separate toilet, a washing machine with tumble dryer and a balcony.

All windows and the balcony door are fitted with external blinds.

The flat is on the 2nd floor with a lift and can accommodate up to **4 people**.

Perfect location: Nice Walk along the Lendkanal to the old town, on foot (approx. 5 minutes) or by bike (Lendradweg). The Wörthersee is also nearby, accessible on foot, by bike (Lendradweg) or by bus (bus stop only 3 minutes away).

Features: no pets allowed. Lift is available, but guests still have to climb a few steps.

Price:

The flat is **free of commission**.

Deposit of EUR 5.070€

Monthly rental fee of €1,690.00 (Operating costs and heating are included)

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person (Name, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Straßenbahn <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap