

3 Zimmerwohnung in der Reichenbergerstraße



Objektnummer: 1055

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reichenberger Straße 45
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1975
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,98 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,84
Gesamtmiete	1.070,00 €
Kalmtiete (netto)	1.070,00 €
Kalmtiete	1.070,00 €

Infos zu Preis:

zuzügl. 80€ mntl Tiefgaragenplatz

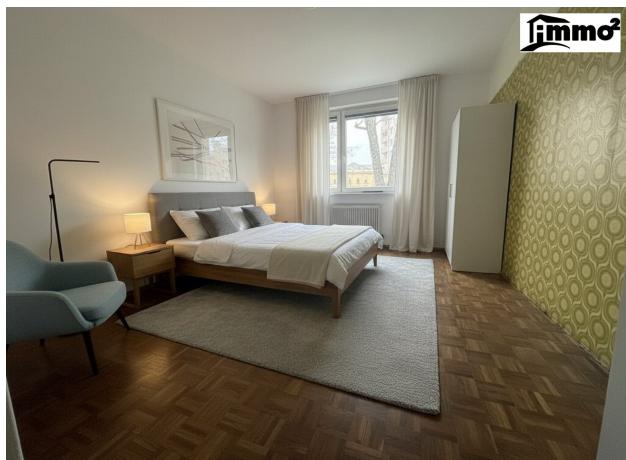
Provisionsangabe:

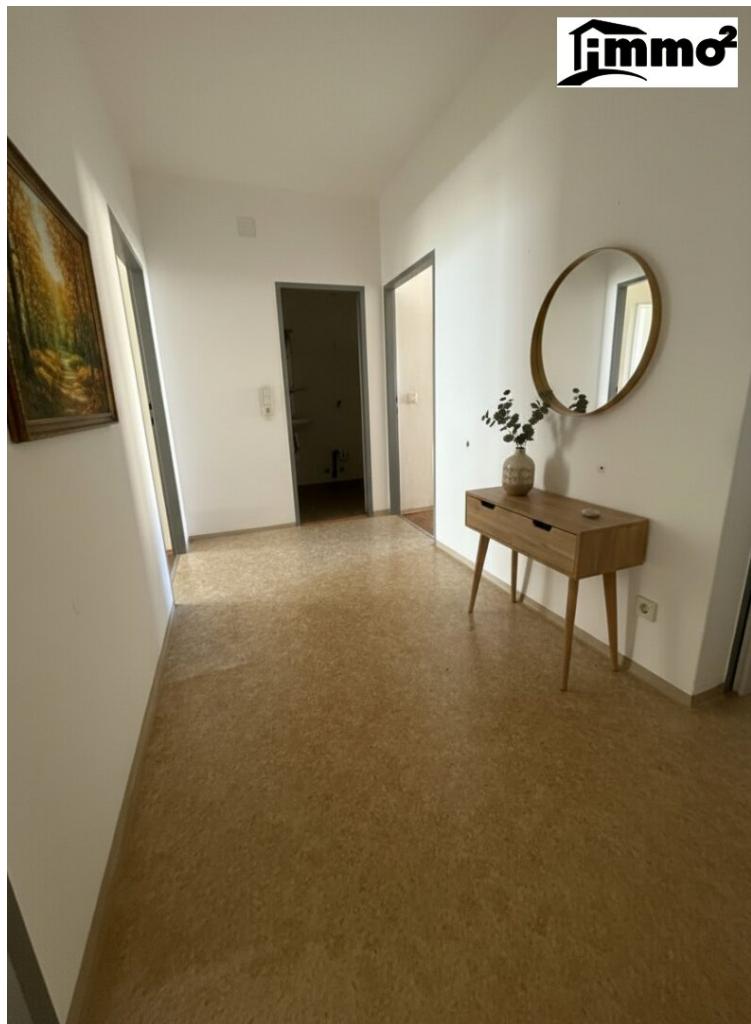
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

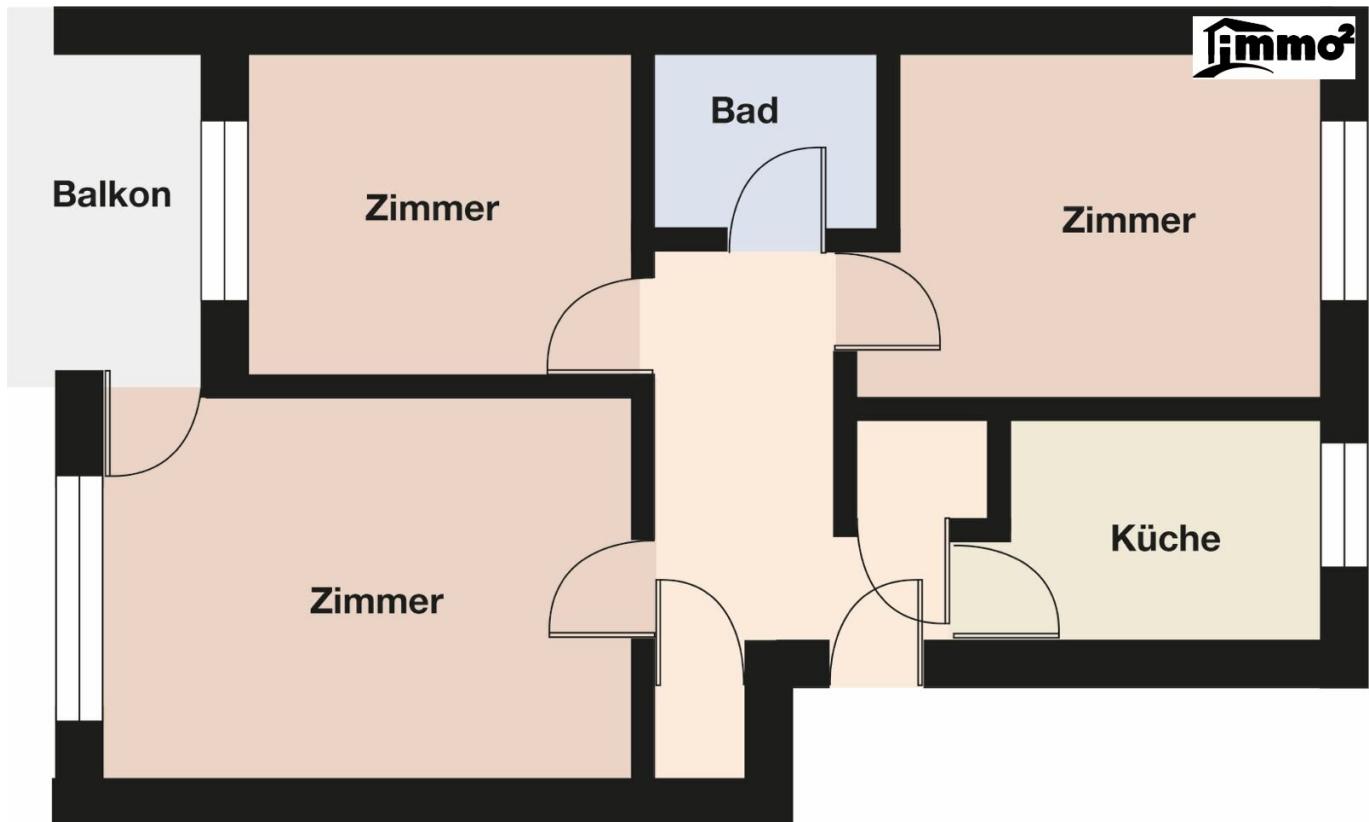
Ihr Ansprechpartner



Ariane Barrasch, MSc







Objektbeschreibung

Zentrale Lage trifft auf Lebensqualität – 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Klagenfurt

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Wohnung in zentraler Lage von **Klagenfurt** vereint urbanes Wohnen mit angenehmer Ruhe und bietet alles, was man sich für ein komfortables Stadtleben wünscht.

Mit einer Wohnfläche von rund **75 m²** überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss und helle Räume. Sie betreten das Zuhause über einen freundlichen **Vorraum**, von dem aus Sie alle Bereiche bequem erreichen. Der **großzügige Wohn- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung – hier genießen Sie entspannte Stunden mit Familie oder Freunden.

Die **separate Küche** bietet ausreichend Platz zum Kochen und Wohlfühlen. Zwei **Schlafzimmer** sorgen für Rückzug und Ruhe. Das **Badezimmer** ist mit einer Badewanne ausgestattet, ergänzt durch ein **separates Gäste-WC** und einen praktischen **Abstellraum**.

Ein besonderes Highlight ist die **sonnige Loggia** – ein wunderbarer Ort, um den Blick ins Grüne zu genießen und den Wohnraum ins Freie zu verlängern.

Für Ihren Komfort stehen **Parkflächen vor dem Haus** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz (monatlich € 80/optional)** zur Verfügung. Zusätzlich sorgt ein **Kellerabteil** für ausreichend Stauraum.

Dank der **zentralen Lage** profitieren Sie von einer **perfekten Infrastruktur** – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 75 m²
- 3 Zimmer (Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer) im Erdgeschoss / Hochparterre
- Loggia/ Balkon mit Blick ins Grüne
- Separater Küchenbereich mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne

- Gäste-WC & Abstellraum
- Kellerabteil & Fahrradraum
- Zentralheizung: Fernwärme
- Tiefgaragenplatz zuzüglich € 80/Monat falls gewünscht + öffentliche Parkflächen vor dem Haus
- Zentrale Lage mit bester Infrastruktur, fußläufig Schulen und Geschäfte erreichbar
- Kaution: 3.500€
- verfügbar: ab Januar 2026
- Haustiere erlaubt
- Befristet: 3 Jahre mit Option auf Verlängerung
- Die Wohnung wird unmöbliert übergeben / Küche vorhanden
- Die Kosten für die Mietvertragserstellung werden vom Mieter übernommen
- Miete: 1.070€ inkl Betriebskosten und Heizung / zuzüglich Garage, falls benötigt
- Ein Mindesteinkommen von 2.900€ und bestehendes Arbeitsverhältnis

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die die Kombination aus urbanem Wohnen und entspannter Atmosphäre zu schätzen wissen.

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 <675m

Apotheke <475m

Krankenhaus <650m

Klinik <1.300m

Kinder & Schulen

Schule <100m

Kindergarten <200m
Universität <950m
Höhere Schule <1.600m

Nahversorgung

Supermarkt <475m
Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <1.175m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <1.050m
Post <725m
Polizei <175m

Verkehr

Bus <125m
Autobahnanschluss <2.600m
Bahnhof <400m
Flughafen <2.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap