

Ideal für Paare & kleine Familien – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 1080

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Peter-Wunderlich-Straße 12
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1960
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	890,00 €
Kaltmiete	890,00 €
Infos zu Preis:	

+ 30€ Parkplatz (Optional)

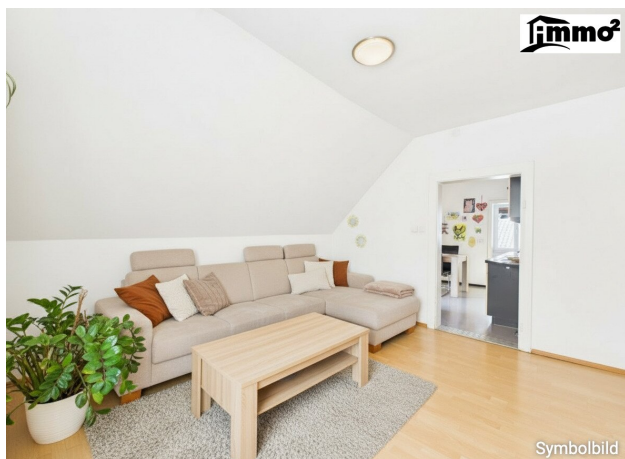
Provisionsangabe:

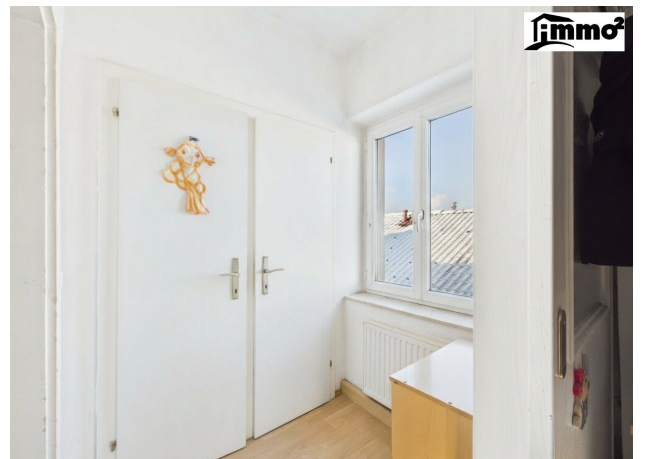
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

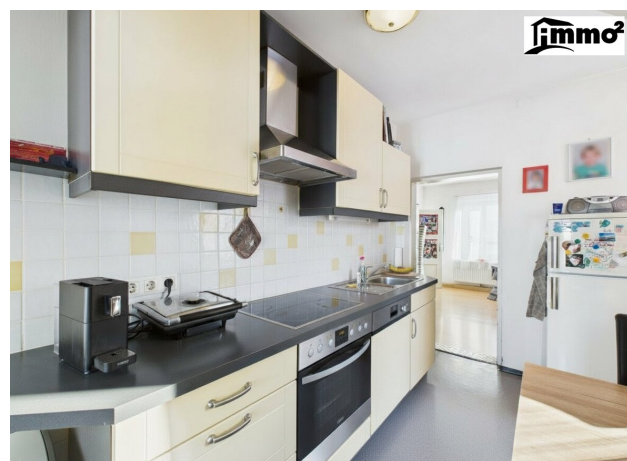
Ihr Ansprechpartner

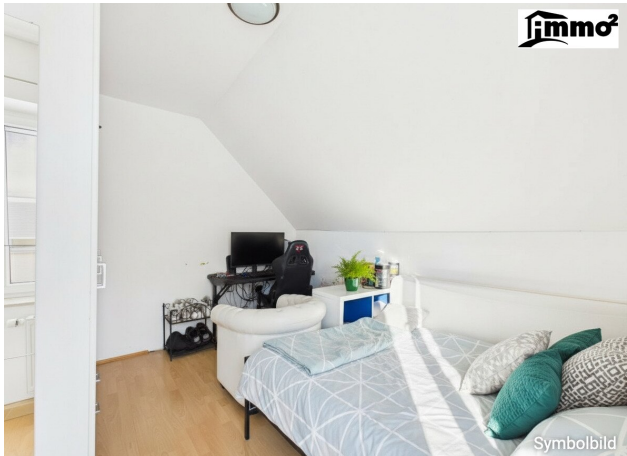


Daniela Danzinger













IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

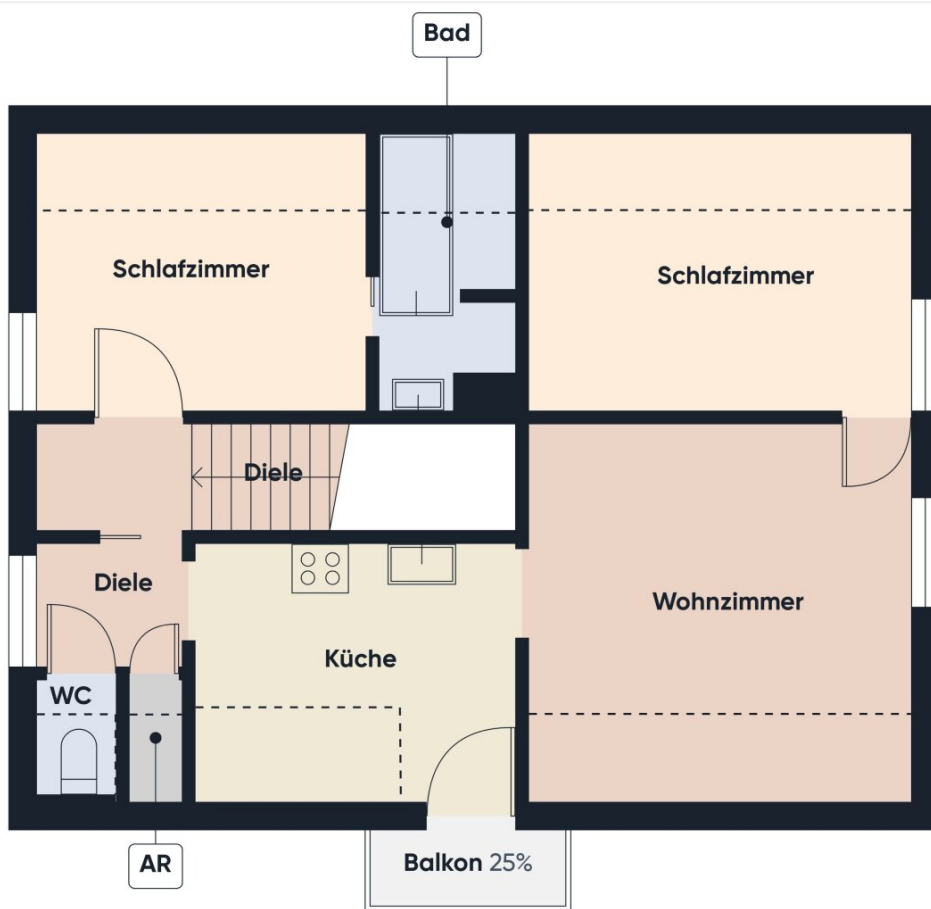
Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**





Nutzfläche⁽¹⁾
59 m²

(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit:

..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Vermietet wird eine charmante 3-Zimmer-Mietwohnung mit Balkon in attraktiver Stadtlage!

Diese kleine **Wohnung** mit ca 60qm befindet sich in der **Peter-Wunderlich-Straße** und überzeugt durch ihre **hervorragende Infrastruktur**.

Die gut durchdachte Raumaufteilung, der kleine Balkon sowie das ruhige Wohnumfeld mit nur wenigen Parteien im Haus machen diese Wohnung besonders attraktiv für Paare oder kleine Familien.

Immo-Hoch2 Highlights:

- Attraktive Lage mit bester Infrastruktur
- Nur 2 Wohneinheiten im Haus – ruhig & privat
- 1. OG ohne Lift
- Einbauküche vorhanden, die Wohnung wird ohne weiterem Inventar vermietet
- Kleiner, gemütlicher Balkon
- Öl - Zentralheizung
- 1 Kellerabteil inklusive
- Gemeinschaftsgarten kann bis auf Wiederruf genutzt werden
- Optionaler Kfz-Stellplatz um € 30/Monat

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnbereich
- Küche mit Zugang zum Balkon
- 2 Schlaf- bzw Büroräume

- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum
- Kellerabteil

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Gute öffentliche Anbindung
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Nahversorger in unmittelbarer Nähe
- Angenehmes Wohnumfeld
- Praktische und effiziente Raumaufteilung

Besonderer Hinweis:

> Die Wohnung wird nach einer längeren Mietdauer nun wieder neu vermietet und könnte einen frischen Anstrich vertragen. Handwerklich begabte Mieter haben die Möglichkeit, die Wohnung **selbst neu auszumalen** und können **im Gegenzug eine gewisse Zeit mietfrei wohnen** – eine attraktive Option zur individuellen Gestaltung!

Eckdaten zur Miete:

- **Miete inkl. Betriebskosten & Heizkosten:** € 890 / Monat
- **Optional Kfz-Stellplatz:** € 30 / Monat
- **Befristung:** 5 Jahre mit Option auf Verlängerung
- **Kaution:** 3.000 €
- **Verfügbar:** ab 01.05.2026

Ein aufrechtes Arbeitsverhältnis wird vorausgesetzt.

Das monatliche Familieneinkommen muss mindestens **€ 2.250 netto** betragen

„Wohnen heißt ankommen – und sich zuhause fühlen.“

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <275m

Apotheke <925m

Krankenhaus <1.250m

Klinik <3.150m

Kinder & Schulen

Schule <1.025m

Kindergarten <500m

Universität <3.100m

Höhere Schule <3.050m

Nahversorgung

Supermarkt <525m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <725m

Geldautomat <725m

Post <1.000m

Polizei <2.200m

Verkehr

Bus <100m

Autobahnanschluss <1.350m

Bahnhof <2.325m

Flughafen <1.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap