

# **Sonniges Studioapartment mit Eigengarten in St. Martin am Kreuzbergl**



**Objektnummer: 5750/297**

**Eine Immobilie von R & R Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	34,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 87,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,64
<b>Gesamtmiete</b>	685,32 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	550,00 €
<b>Kaltmiete</b>	649,99 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	99,99 €
<b>Heizkosten:</b>	21,11 €
<b>USt.:</b>	14,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



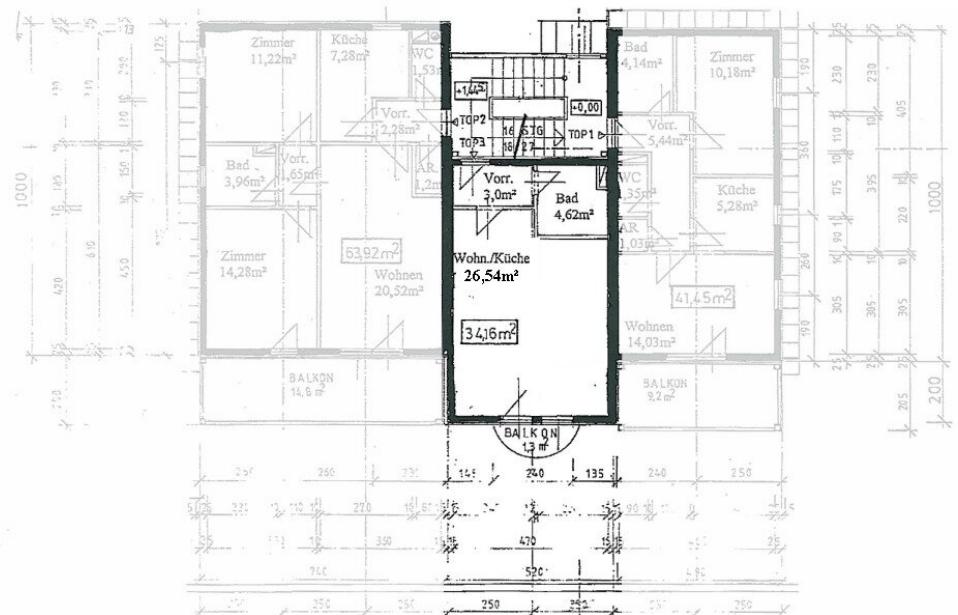
**Nikolaus Rebernig**

R & R Immobilientreuhand e.U.  
Radetzkystraße 24  
9020 Klagenfurt am Wörthersee









SÜDEN

HAUS A - Erdgeschoß

# Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer bezaubernden 34 m<sup>2</sup> Studio-Wohnung, idyllisch gelegen am Kreuzbergl. Mit südlicher Ausrichtung verspricht dieses gemütliche Appartement sonnige Tage in einem hellen und freundlichen Ambiente. Ein kleiner, privater Garten bietet die perfekte Oase für entspannte Stunden im Freien. Der praktische Tiefgaragenplatz rundet das Angebot ab und sorgt für Komfort und Sicherheit.

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung am Kreuzbergl, ideal für Naturliebhaber und dennoch nah genug an der Stadt, um von einer guten Infrastruktur zu profitieren. Geschäfte, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

## Ausstattung:

- Wohnfläche: 34 m<sup>2</sup>
- Ausrichtung: Südlich
- Garten: Privater Außenbereich
- Parken: Eigener Tiefgaragenplatz

## Besonderheiten:

- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Einbauküche
- voll möbliert

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://r-r-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://r-r-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap