

**Gepflegte 2 Zimmer Wohnung in der Bahnhofstrasse 38!**



**Objektnummer: 5564/1676**

**Eine Immobilie von Dein zu Hause Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	54,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	817,98 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	540,00 €
<b>Kaltmiete</b>	688,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,44 €
<b>Heizkosten:</b>	50,58 €
<b>USt.:</b>	78,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ingeborg Huber**

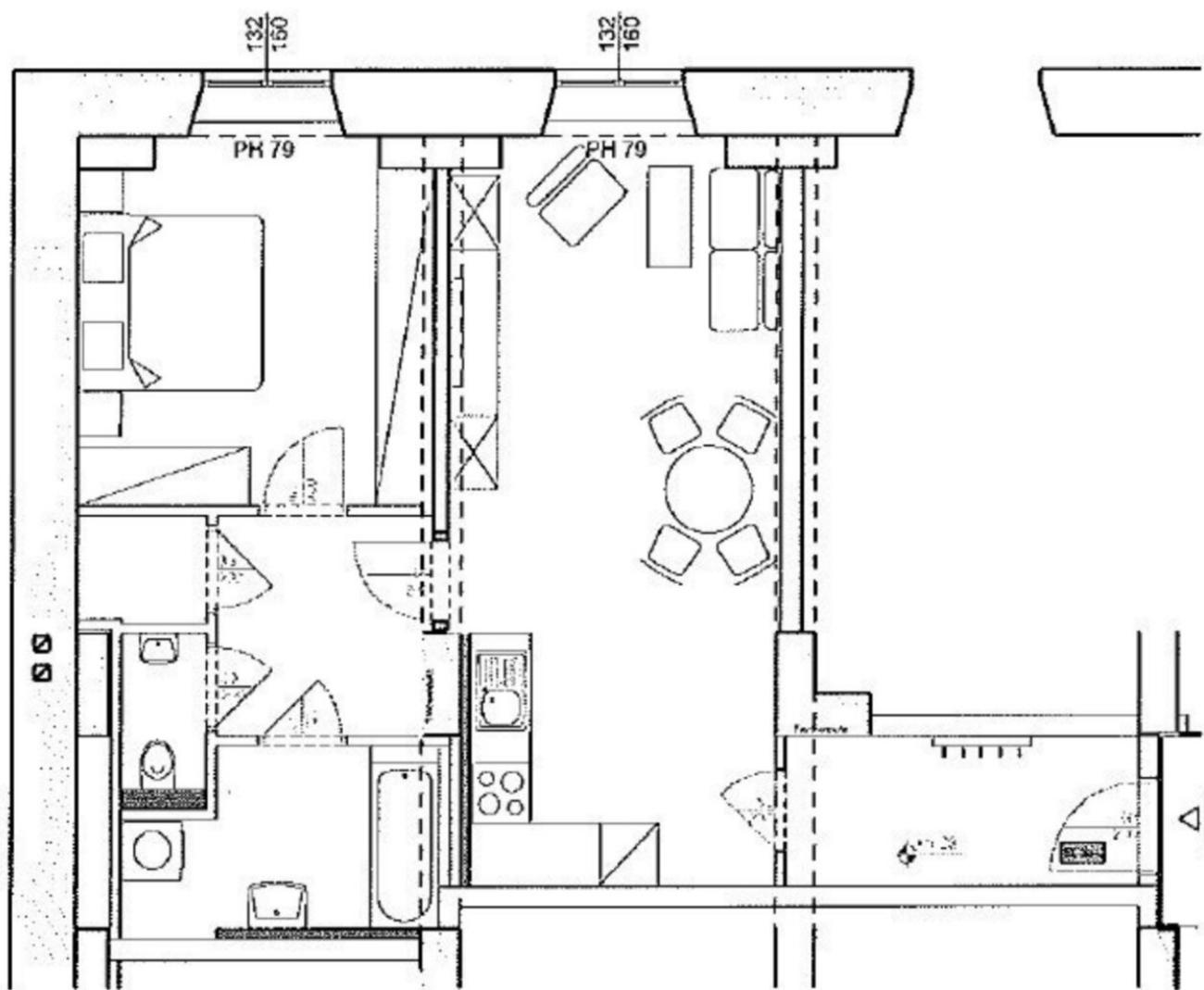
Dein zu Hause Immobilien e.U.  
Bahnhofstraße 38A  
9020 Klagenfurt











# Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock mit Lift. Ausrichtung Ost.

Sämtliche Infrastrukturen sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar, Einkaufen, Bus, Bahnhof, Zentrum, .....

## Raumaufteilung:

Vorraum, Wohn-Esszimmer mit schöner Küche, ein Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, WC extra, Abstellraum, Keller-Abteil

**Monatliche Gesamtbela**stung inkl. BK, HK und USt.: € 817,98

## Einmalige Kosten:

Kaution: € 2.500,--

## Bezug: ab 01.03.2026 möglich!

Mietdauer: 5 Jahre, Kündigungsverzicht: 1 Jahr, Kündigungsfrist: 3 Monate zum Ende des Kalendermonats

Parkplatz: nein, es besteht jedoch die Möglichkeit, ein "Zonenpickerl" zu beantragen.

**Für weitere Objekte besuchen Sie unsere Homepage unter:**  
**[www.deinzuhauseimmobilien.com](http://www.deinzuhauseimmobilien.com)**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelma

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap