

## **Perfekt als Studenten-WG: Große 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Viktring**



Titelbild

**Objektnummer: 3754/918**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bogenweg 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt,13.Bez.:Viktring
Baujahr:	1968
Wohnfläche:	91,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Gesamtmiete	1.370,00 €
Kaltmiete (netto)	963,54 €
Kaltmiete	1.145,96 €
Betriebskosten:	182,42 €
Heizkosten:	91,21 €
USt.:	132,83 €
Provisionsangabe:	

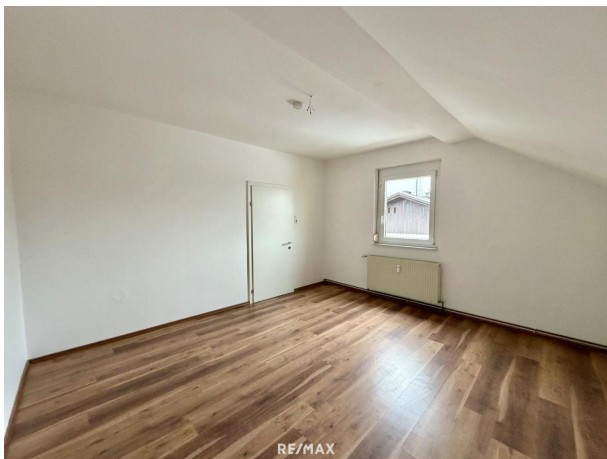
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

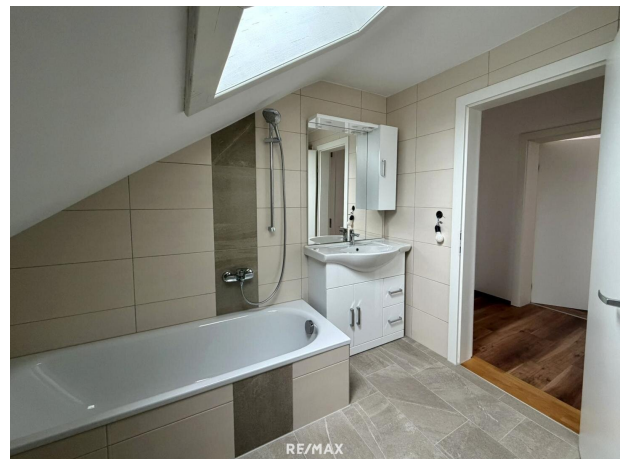
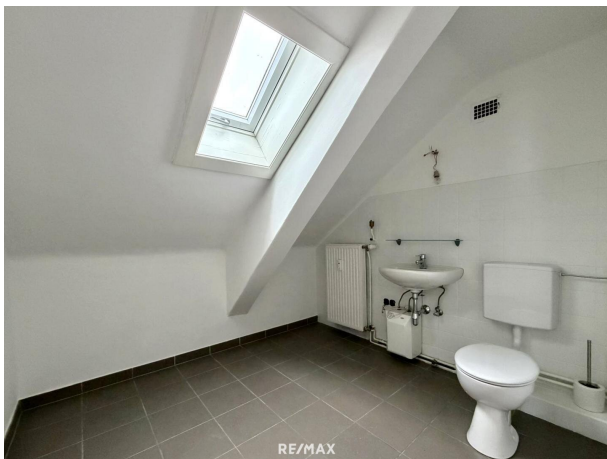
## Ihr Ansprechpartner



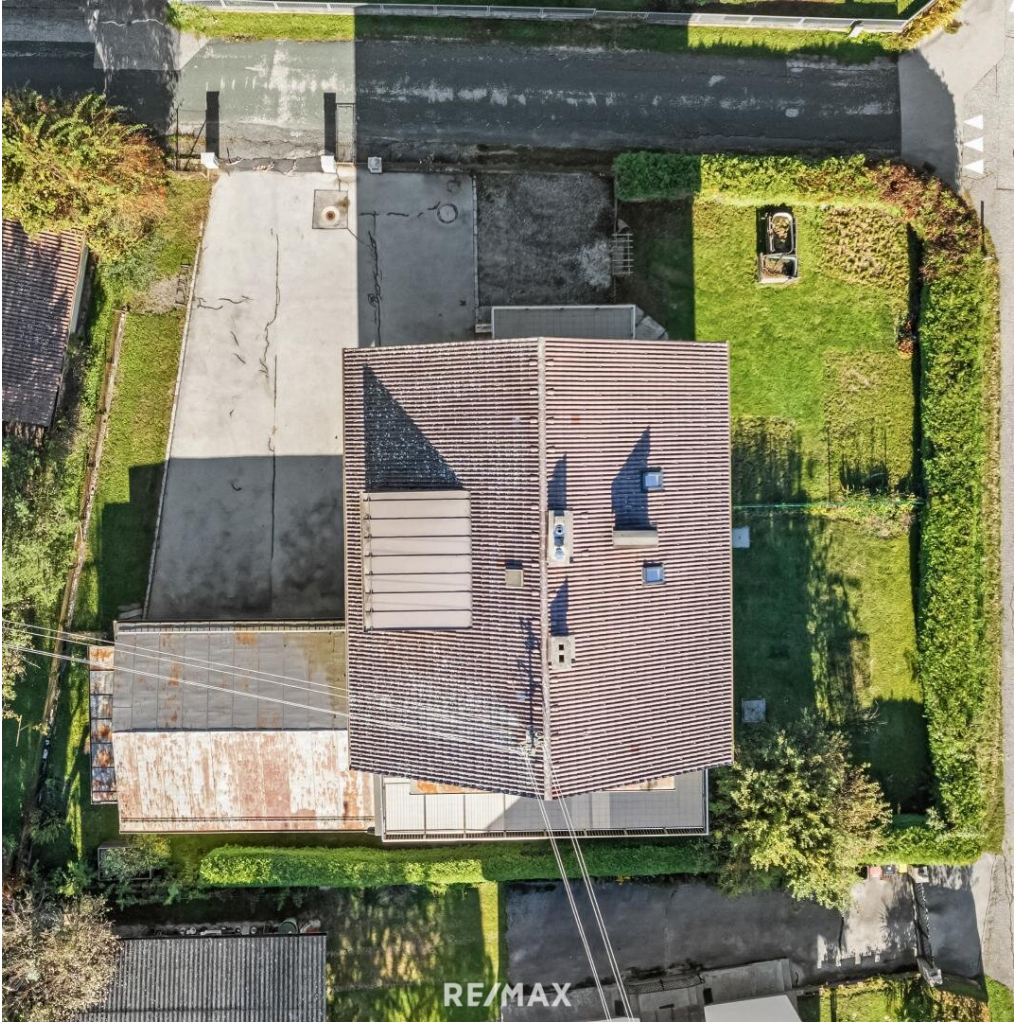
**Peter Hoffmann**

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt









# Objektbeschreibung

## Perfekt als Studenten-WG: Große 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Viktring

Diese große, teilweise renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wohnhauses mit 4 Einheiten und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 91,21 m<sup>2</sup> ein komfortables, gemütliches Zuhause. Der Koch-/Wohn-/Essbereich ist mit einer praktischen Küche ausgestattet. Die hellen Räume sowie der durchdachte Grundriss sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein Garagenplatz mit elektrischem Rolltor kann für € 48 oder ein KFZ-Stellplatz kann für € 24 optional dazu gemietet werden.

### Raumaufteilung:

- Vorraum – ca. 10,80 m<sup>2</sup>
- Wohnküche – ca. 13,37 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 – ca. 16,36 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 – ca. 20,35 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 – ca. 17,29 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC – ca. 6,36 m<sup>2</sup>
- WC – ca. 6,68 m<sup>2</sup>

Die Wohnung liegt in ruhiger Stadtrandlage von Klagenfurt, im beliebten Stadtteil Viktring. Diese Wohngegend überzeugt durch ihre angenehme Kombination aus Ruhe, Natur und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen sowie Freizeitangebote befinden sich in kurzer Entfernung.

Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 10 Fahrminuten ins Stadtzentrum von Klagenfurt und durch die gute Anbindung ist dieses auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar. Die Uni und der Wörthersee sind nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Wohnmöglichkeit und kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Es wird um vorherige Zusendung des Mieterprofils gebeten.**

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Hinweis für Mietinteressenten:

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen.

Das bedeutet für Sie:

Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig.

Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten.

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 <1.275m  
Apotheke <1.100m  
Krankenhaus <3.150m  
Klinik <3.400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.550m  
Universität <3.375m  
Höhere Schule <3.600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.200m  
Bäckerei <1.300m  
Einkaufszentrum <3.550m

### **Sonstige**

Bank <1.275m  
Geldautomat <1.275m  
Post <1.375m  
Polizei <1.400m

### **Verkehr**

Bus <225m  
Bahnhof <1.275m  
Autobahnanschluss <4.125m  
Flughafen <7.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap