

**Neuer Preis: 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Balkon  
in zentraler Lage**



Titelbild

**Objektnummer: 3754/873**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Wohnfläche:</b>	122,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.385,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.029,73 €
<b>Kaltmiete</b>	1.259,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,74 €
<b>USt.:</b>	125,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Kürsten**

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

T +43 463 503 944







RE/MAX

# Objektbeschreibung

## Neuer Preis: 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Balkon in zentraler Lage

Diese renovierte, großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit Lift in zentrumsnaher Lage und überzeugt durch ihre Vielzahl an Räumen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der direkte Zugang zu den Balkonen mit Größen von ca. 5,48 m<sup>2</sup> und ca. 2,40 m<sup>2</sup>: Sowohl von der Küche als auch vom (Wohn-)Zimmer und einem weiteren Zimmer gelangt man unmittelbar jeweils auf einen Balkon.

Die lichtdurchfluteten Wohnräume beeindrucken durch hohe Decken, große Fensterflächen und stilvolle originale Dielenböden, die der Wohnung einen charmanten Charakter verleihen. Die möblierte Küche ist funktional ausgestattet, auch ein Geschirrspüler ist vorhanden.

Durch die Anzahl der Zimmer eignet sich die Wohnung ideal für große Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder auch als Studenten-WG mit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für alle Bewohner.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Vorraum
- Küche
- 4 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, zudem ist der Wohnung ein PKW-Abstellplatz zugeordnet.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Die Heizkosten sind nicht in den Betriebskosten enthalten und werden separat, verbrauchsabhängig über einen Zähler abgerechnet.

Lage:

Die Wohnung befindet in zentraler Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar, der Würthersee sowie die Universität liegen nur etwa 13 Minuten mit dem Fahrrad bzw. 6 Minuten mit dem Auto entfernt. Auch die Auffahrt zur Südautobahn ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser großzügigen, vielseitigen Wohnmöglichkeit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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

Für weitere Informationen 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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap