

## **Attraktive 2,5-Zimmer-Mietwohnung in Top Lage, Nähe Universität & Wörthersee**



Titelbild

**Objektnummer: 3754/888**

**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>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	57,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Gesamtmiete</b>	995,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	704,54 €
<b>Kaltmiete</b>	820,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,01 €
<b>Heizkosten:</b>	78,00 €
<b>USt.:</b>	96,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

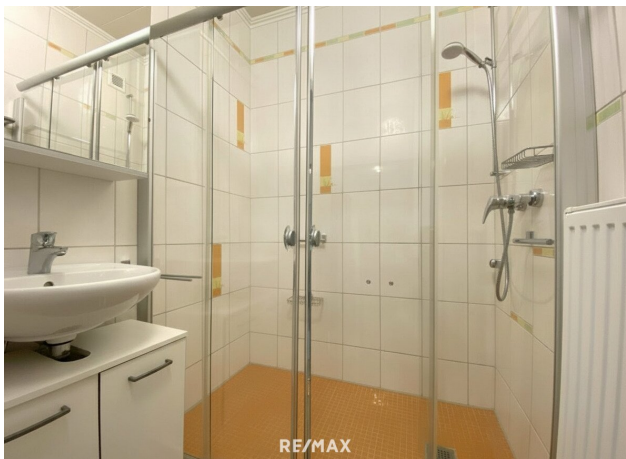
## Ihr Ansprechpartner

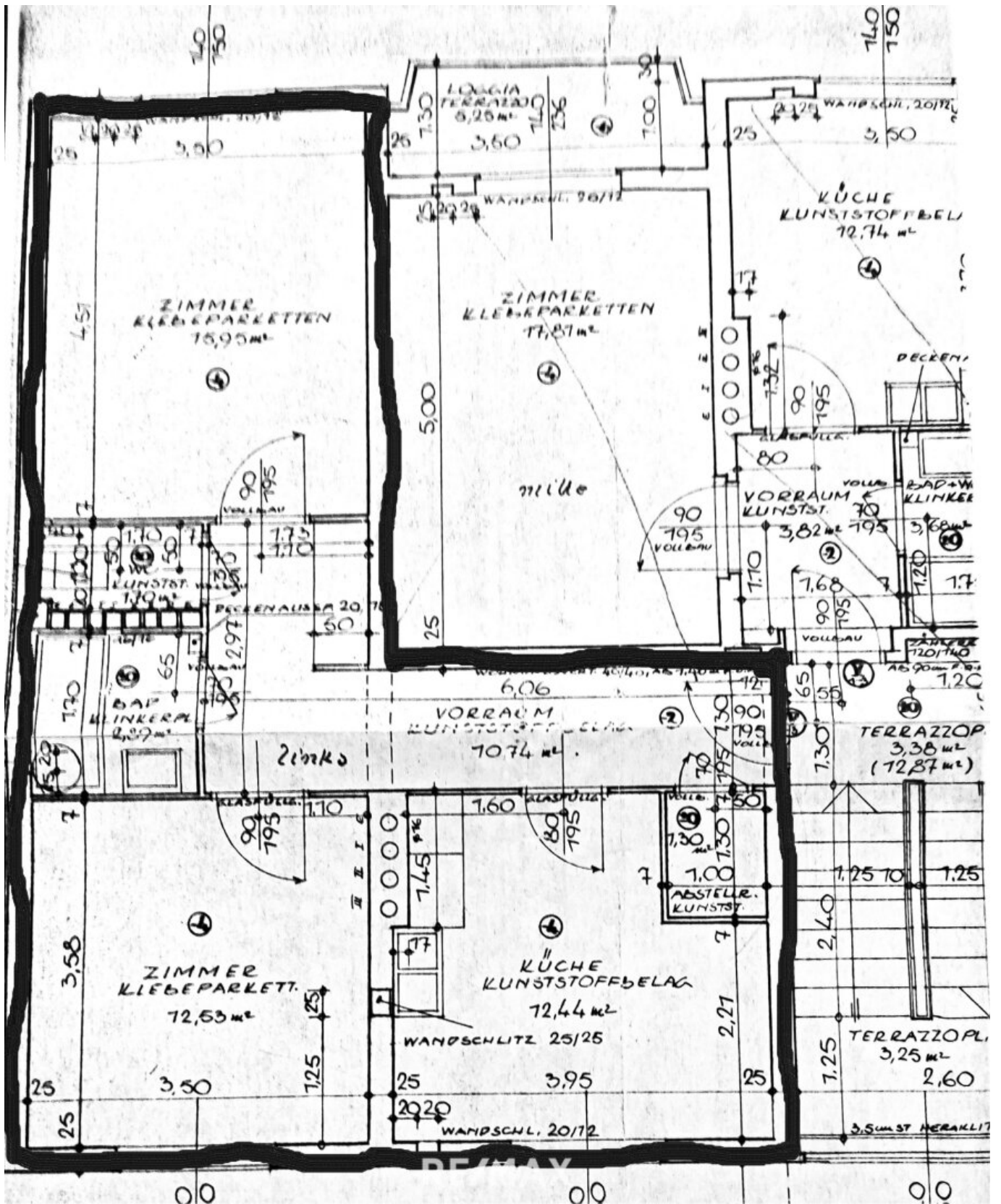


**Nicole Pichler**

RE/MAX Friends







# Objektbeschreibung

## Attraktive 2,5-Zimmer-Mietwohnung in Top Lage, Nähe Universität & Würthersee

Diese gemütliche Mietwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 57,89 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre durchdachte, flexible Raumaufteilung sowie ihre hervorragende Lage. Sie befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage, bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Funktionalität und Lebensqualität und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Wohnung verfügt über ein gemütliches Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer sowie eine komplett ausgestattete Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich. Es gibt ein Badezimmer mit einer großzügigen, barrierefreien Dusche, das WC ist separat begehbar. Ein Balkon ist nicht vorhanden.

### Raumaufteilung:

- Vorraum – ca. 10,74 m<sup>2</sup>
- Küche – ca. 12,44 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – ca. 1,30 m<sup>2</sup>
- Zimmer – ca. 15,95 m<sup>2</sup>
- Zimmer – ca. 12,53 m<sup>2</sup>
- Badezimmer – ca. 2,89 m<sup>2</sup>
- WC – ca. 2,04 m<sup>2</sup>

Dank der optimalen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung perfekt für Paare, Singles oder auch als WG, beispielsweise für Studenten, da das Wohnzimmer auch als zweites Schlafzimmer genutzt werden kann.

Ein großes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Allgemeine Parkplätze stehen direkt bei der Wohnanlage zur Verfügung.

Die Lage ist besonders attraktiv: Die Universität sowie der Würthersee sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar. Eine ausgezeichnete Busanbindung ermöglicht schnelle Verbindungen in alle Richtungen.

Diese Wohnung bietet urbanes Wohnen in bester Lage.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser schönen Mietwohnung. Wir freuen uns auf Sie!

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.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

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 <2.000m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap