

## Helle 2-Zimmer-Wohnung



**Objektnummer: 7278/42818**

**Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Gesamtmiete	1.115,59 €
Kaltmiete (netto)	756,48 €
Kaltmiete	922,57 €
Betriebskosten:	135,43 €
Heizkosten:	83,97 €
USt.:	109,05 €
Infos zu Preis:	

Zzgl. Stromanmeldung.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **2-Zimmer-Wohnung** mit einer Nutzfläche von **63,04 m<sup>2</sup>** im **4. Obergeschoss mit Lift**.

### Aufteilung:

Vorraum, Wohn- Essbereich inkl. Küche, Zimmer, Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Toilette.

Beheizt wird mittels **Fernwärme**. Die Kosten für die Heizung werden nach Verbrauch abgerechnet und sind in der angegebenen Mietzinsauflistung enthalten.

Der Mietvertrag wird **unbefristet** abgegeben. Es wird ein **Kündungsverzicht von 1 Jahr** und einer darauf folgenden **3 monatigen Kündigungsfrist** vereinbart.

Es fällt eine **Kautions von € 3.350,00,-** an.

Die Wohnung steht **ab 01.05.2026** zur Verfügung!

**Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins können Sie uns gerne eine Anfrage schicken!**

***Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Anliegen während meiner Dienstzeiten von Mittwoch bis Freitag zu bearbeiten.***

**Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin.**

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 <75m

Apotheke <50m

Krankenhaus <550m

Klinik <800m

**Kinder & Schulen**

Schule <50m

Kindergarten <125m

Universität <575m

Höhere Schule <700m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <200m

**Sonstige**

Bank <50m

Geldautomat <75m

Post <475m

Polizei <325m

**Verkehr**

Bus <200m

Autobahnanschluss <2.925m

Bahnhof <1.025m

Flughafen <3.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap