

**Zur Miete: Exklusive, moderne 2-Zimmer-Wohnung im
Zentrum von Klagenfurt**



Titelfoto

Objektnummer: 3754/961

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

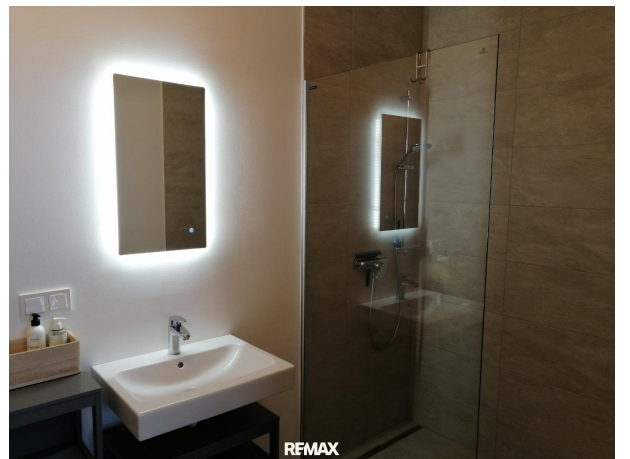
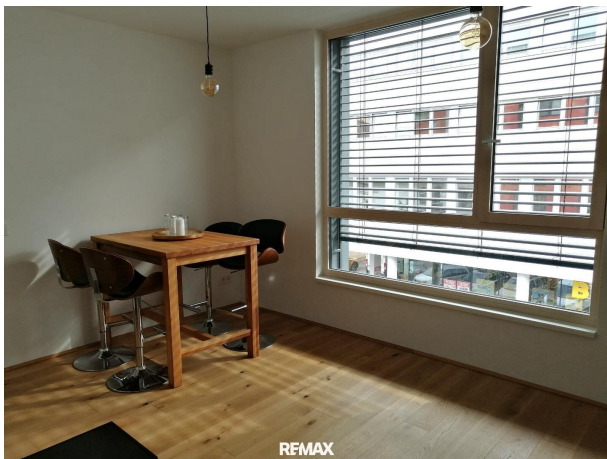
Adresse	10.-Oktober-Straße 26a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,63 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	924,00 €
Kaltmiete (netto)	640,84 €
Kaltmiete	787,91 €
Betriebskosten:	147,07 €
Heizkosten:	48,48 €
USt.:	87,61 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Peter Hoffmann



Objektbeschreibung

Zur Miete: Exklusive, moderne 2-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Klagenfurt

Mitten in Klagenfurts Innenstadt erwartet Sie auf ca. 43,69 m² ein Wohnraum der Extraklasse. Beziehbar ist die Mietwohnung ab Juli 2026.

Die **Wohnfläche** teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum – ca. 3,15 m²
- Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 19,31 m²
- Schlafzimmer – ca. 11,85 m²
- Bad – ca. 5,58 m²
- WC – ca. 1,92 m²
- Abstellraum – ca. 1,88 m²

Ausstattung

Die Top-Ausstattung dieser Wohnung wird Sie überzeugen:

- Lift, der Sie direkt zu Ihrer neuen Wohnung bringt
- rollstuhlgerechte Zugänge (Barrierefreiheit)
- Türhöhen zwischen 2,20 und 2,50 m
- bodentiefe Panoramaverglasung
- hochwertige Materialien und innovative Ausstattung
- begrünter Innenhof
- Kellerabteil mit ca. 2,63 m²
- Fahrradraum
- Trockenraum

- elektronische Türschlösser mit Chip
- Smart Home-Ausstattung (Temperaturregulierung, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden)

Küche und Badezimmer sind möbliert. Beheizt wird diese Immobilie mittels Fernwärme. Es besteht die Möglichkeit, für einen Aufpreis von € 80 pro Monat einen KFZ-Stellplatz zu mieten.

Lage

Es erwartet Sie eine hervorragende Infrastruktur, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar ist. Das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls sehr gut ausgebaut und in nur 40 Metern erreichen Sie die nächste Bushaltestelle. Direkt gegenüber des Neubauprojekts befindet sich auch ein Supermarkt. Der Alte und Neue Platz liegen ganz in der Nähe dieser tollen Immobilie.

Sonstiges

Die Allgemeinflächen dieses Neubaus sind in exklusiven Loungen-Stil mit hochwertigen Teppichböden und Tapeten gestaltet.

Für eine besondere Optik sind einige Bereiche der Außenfassade bepflanzt. Geplant wurde dieses Objekt vom bekannten Architekten Arkan Zeytinoglu.

Wir freuen uns darauf, Sie bald als Mieter dieser hochwertigen Wohneinheit willkommen zu heißen!

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom modernen, exklusiven Wohnen direkt im Zentrum von Klagenfurt.

Da die Wohnung zurzeit vermietet ist, können Besichtigungen nur nach Absprache mit dem Mieter erfolgen.

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.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

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 <150m

Apotheke <125m

Krankenhaus <925m

Klinik <400m

Kinder & Schulen

Schule <50m

Kindergarten <100m

Universität <450m

Höhere Schule <225m

Nahversorgung

Supermarkt <25m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <700m

Sonstige

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <275m

Polizei <150m

Verkehr

Bus <50m

Autobahnanschluss <3.175m

Bahnhof <800m

Flughafen <3.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap