

## **Gepflegte 1,5-Zimmer-Mietwohnung, Nähe Stadtzentrum und Messegelände**



**REMAX**

Titelbild

**Objektnummer: 3754/967**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gabelsbergerstraße 23
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Wohnfläche:	42,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
Gesamtmiete	718,14 €
Kaltmiete (netto)	480,00 €
Kaltmiete	594,05 €
Betriebskosten:	96,27 €
Heizkosten:	53,80 €
USt.:	70,29 €
Provisionsangabe:	

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  
H +43 664 18 18 230







# Objektbeschreibung

## **Gepflegte 1,5-Zimmer-Mietwohnung, Nähe Stadtzentrum und Messegelände**

Diese gemütliche, kleine Wohnung ist ab sofort beziehbar, befindet sich im **3. Obergeschoss** eines Wohnhauses **mit Lift** und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 42 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage mit allen Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in unmittelbarer Umgebung.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Koch-/Essbereich
- Wohn-/Schlafbereich

Eine praktische Küche mit Kühlschrank, E-Herd und Dunstabzug ist bereits eingebaut. In der Wohnung wurde ein **schöner Parkettboden** verlegt, das Badezimmer wurde mit Fliesen gestaltet. Beheizt wird die Immobilie mittels **Fernwärme**. Im Vorraum befindet sich eine Infrarotheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch.

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der Nähe des Messegeländes und des Stadtzentrums. Sie bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind in nächster Nähe. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Hauptbahnhof, dadurch ist diese Wohnung auch ideal für Pendler geeignet. Der Würthersee ist nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Wohnangebot – 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <175m

Apotheke <300m

Krankenhaus <950m

Klinik <225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m

Kindergarten <675m

Universität <175m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <675m

**Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <100m

Post <275m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <50m

Autobahnanschluss <3.575m

Bahnhof <275m

Flughafen <3.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap