

# **Modernisierte 3-Zimmer-Mietwohnung mit Panoramablick bis zu den Karawanken**



Titelbild

**Objektnummer: 3754/983**

**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>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.220,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	868,69 €
<b>Kaltmiete</b>	1.006,56 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,87 €
<b>Heizkosten:</b>	96,61 €
<b>USt.:</b>	116,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Hoffmann**

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







# Objektbeschreibung

## Modernisierte 3-Zimmer-Mietwohnung mit Panoramablick bis zu den Karawanken

Diese gemütliche 3-Zimmer-Wohnung ist ab sofort beziehbar, befindet sich im **5. Obergeschoss** eines Wohnhauses **mit Lift** und bietet auf einer **Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>** ein komfortables Zuhause.

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

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Koch-/Wohn-/Essbereich
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Abstellraum

Eine praktische, neue Küche mit Kühlschrank, E-Herd und Dunstabzug ist bereits eingebaut. In der Wohnung ist ein **schöner Parkettboden** verlegt, die Küche und das Badezimmer wurden mit Fliesen gestaltet. Beheizt wird die Immobilie mittels **Fernwärme**.

Freie, nicht nummerierte KFZ-Stellplätze stehen im Innenhof zur Verfügung.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Nähe des Hauptbahnhofes, des Messegeländes und des Stadtzentrums. Sie bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind in nächster Nähe. Der Wörthersee 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.

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 <1.500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap