

## **Klagenfurt: Charmante Altbauwohnung in der Innenstadt**



**Objektnummer: 7323/5018**

**Eine Immobilie von HEIMO Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	90,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,43
<b>Gesamtmiete</b>	755,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	755,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Raneg**

HEIMO Immo GmbH  
Paradeisergasse 12  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 183 58 39







## Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit großzügigen Räumen und dem besonderen Flair klassischer Klagenfurter Architektur.

### Highlights der Wohnung:

- 4 großzügige Zimmer
- einladender Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- hohe Räume und charakteristische AltbauDetails
- keine Küche – individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen möglich
- 1. Obergeschoss (ohne Lift)

### Wichtiger Hinweis:

- Strom- und Heizkosten sind nicht in der Miete enthalten und separat zu tragen.
- Gesucht werden langfristige und verlässliche Mieter mit gesichertem Einkommen und aufrechter Dienstverhältnis.

**Eine charaktvolle Stadtwohnung für alle, die den besonderen Charme eines Klagenfurter Altbaus zu schätzen wissen.**

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 <500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap