

City Life: Exklusive 2-Zimmer-Mietwohnung mit Balkon im Zentrum von Klagenfurt



Titelfoto

Objektnummer: 3754/991

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

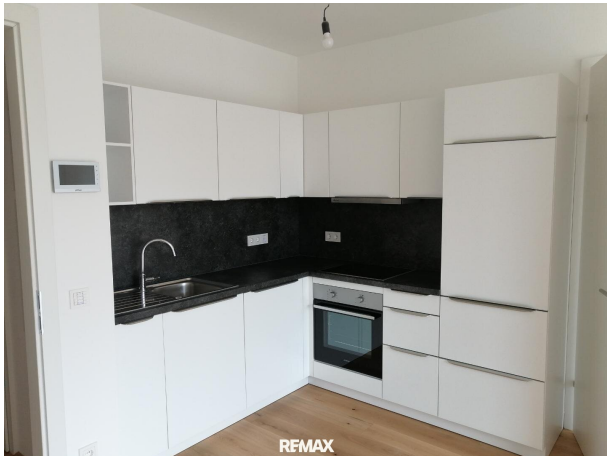
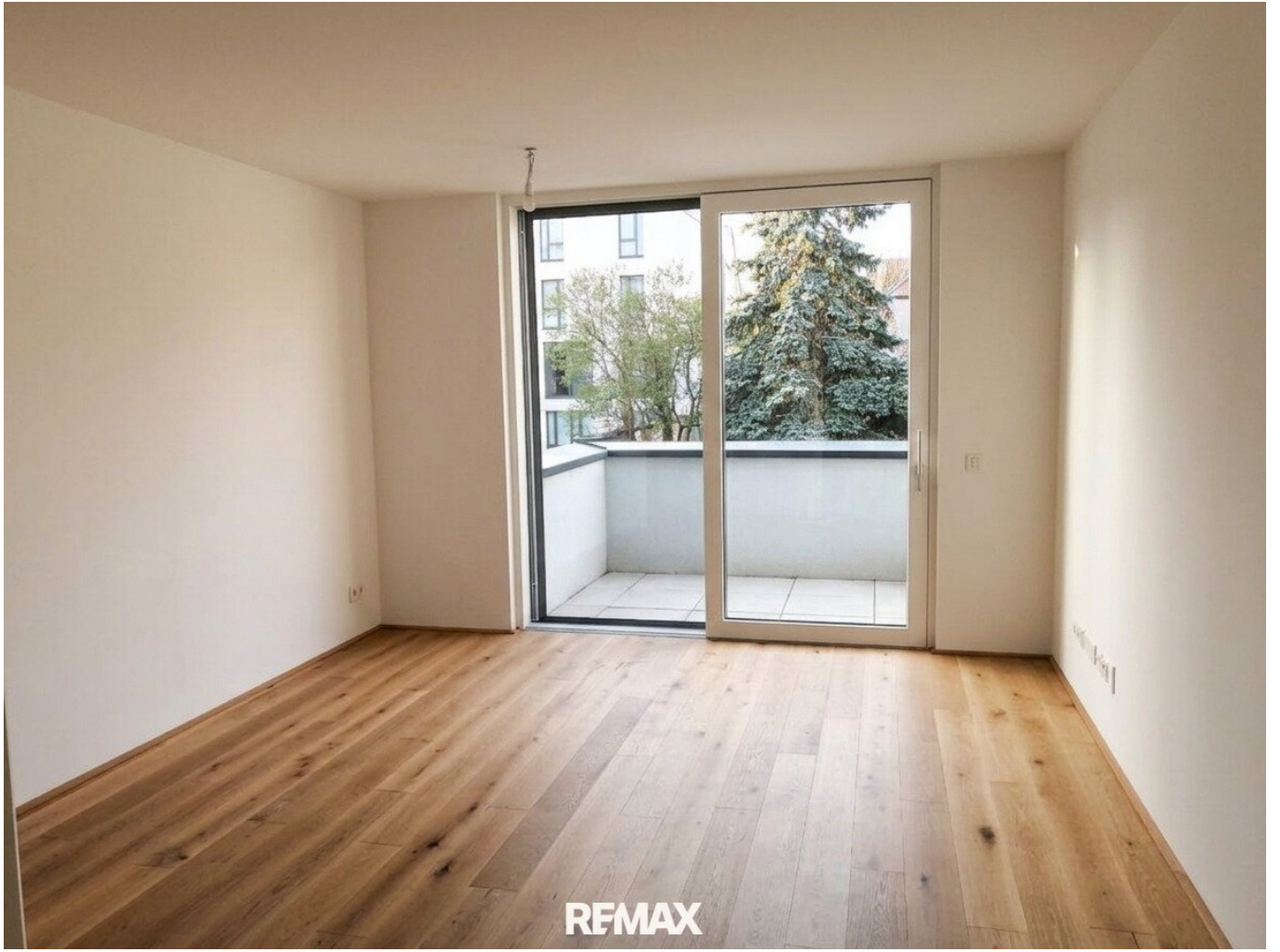
Zahlen, Daten, Fakten

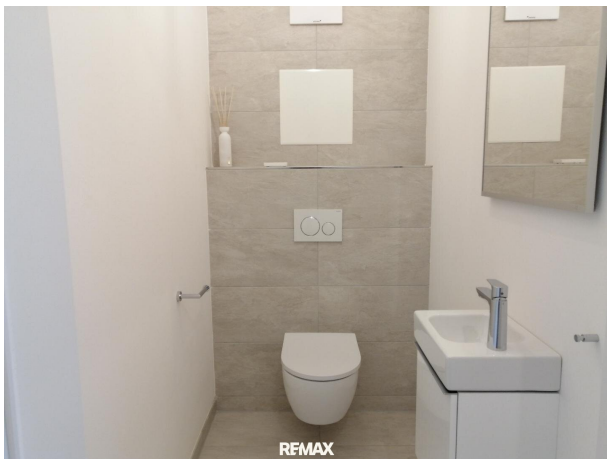
Adresse	10.-Oktober-Straße 26a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,72 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,45 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.084,22 €
Kaltmiete (netto)	772,73 €
Kaltmiete	932,87 €
Betriebskosten:	142,80 €
Heizkosten:	49,13 €
USt.:	102,22 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







Objektbeschreibung

City Life: Exklusive 2-Zimmer-Mietwohnung mit Balkon im Zentrum von Klagenfurt

Mitten in Klagenfurts Innenstadt erwartet Sie auf **ca. 47,86 m²** ein Wohnraum der Extraklasse, der **ab sofort bezugsfertig** ist.

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

- Vorraum – ca. 3,15 m²
- Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 23,81 m²
- Schlafzimmer – ca. 13,95 m²
- Bad – ca. 5,03 m²
- WC – ca. 1,92 m²

Zur Wohnung gehört auch ein **ca. 4,03 m²** großer **Balkon**.

Küche und **Badezimmer** sind möbliert.

Beheizt wird diese Immobilie mittels **Fernwärme**.

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

- Fahrradraum
- Trockenraum
- elektronische Türschlösser mit Chip
- Smart Home-Ausstattung
- Temperaturregulierung
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden

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.

Ein **TG-Stellplatz** kann bei Bedarf in der **Vitaneum Parkgarage**, welche nur ca. 350 m von Ihrer künftigen Wohnung entfernt ist, gemietet werden.

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.

Ein Wohntraum, der für jede Generation genau das Richtige zu bieten hat!

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.

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.

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 <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