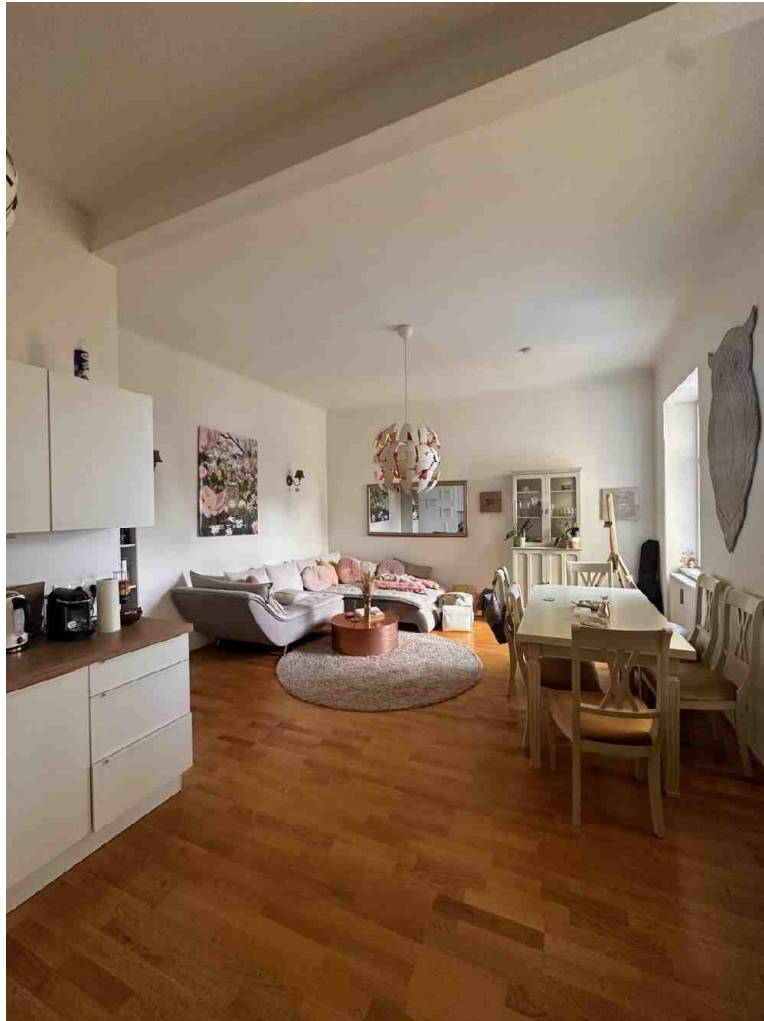


## **Charmante 2-Zimmer Altbauwohnung im Herzen von Klagenfurt am Wörthersee**



Wohn-Esszimmer

**Objektnummer: 141/86094**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	45,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 189,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,90
<b>Gesamtmiete</b>	790,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	589,93 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,25 €
<b>USt.:</b>	71,82 €

## Ihr Ansprechpartner



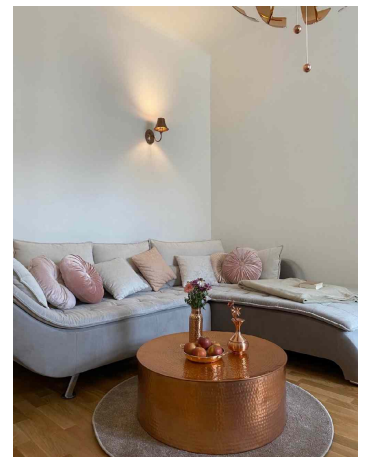
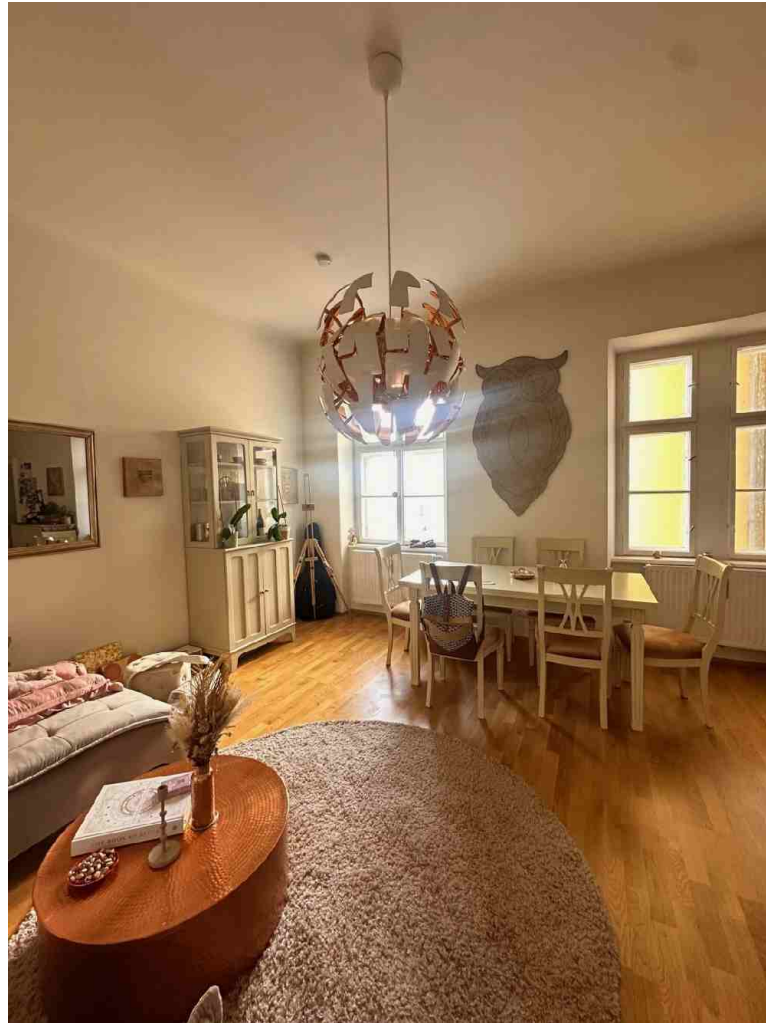
**Alessa Valentina Huber**

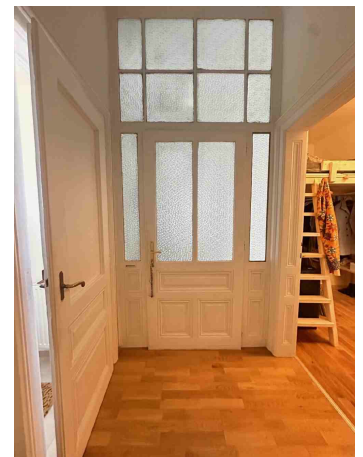
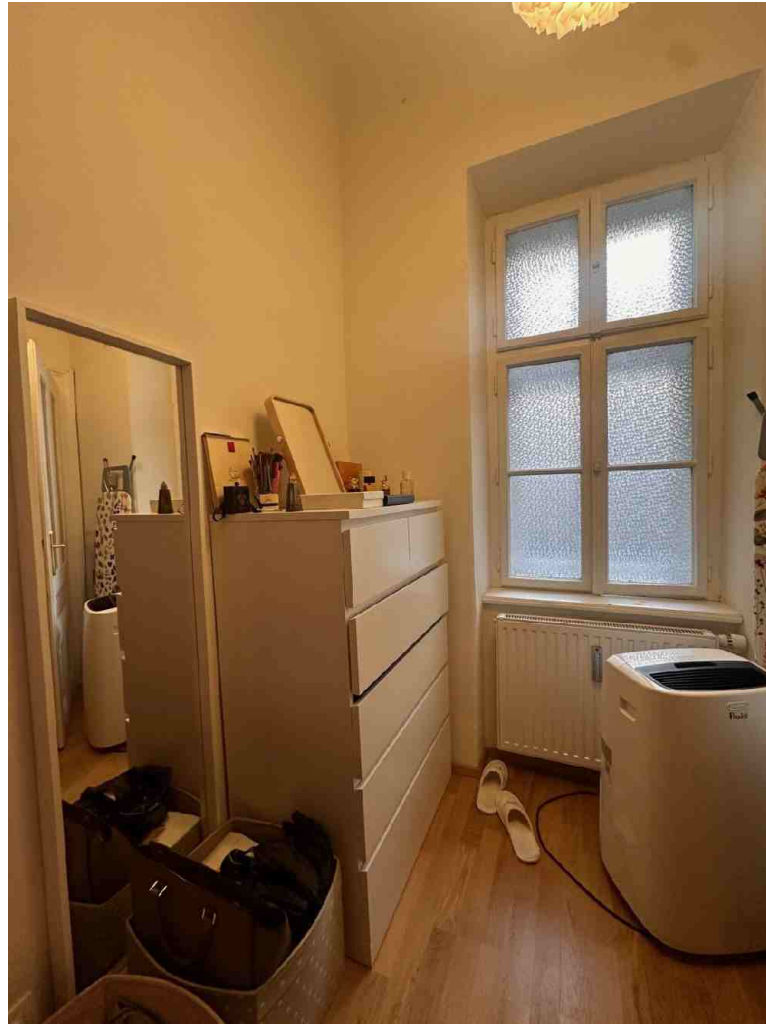
Rustler Immobilientreuhand

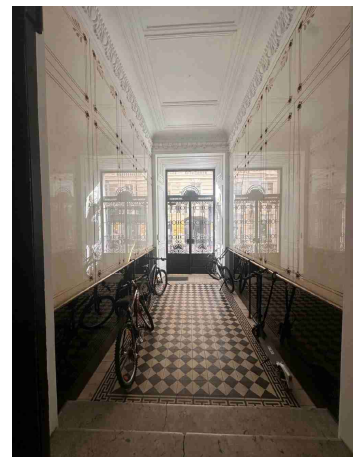
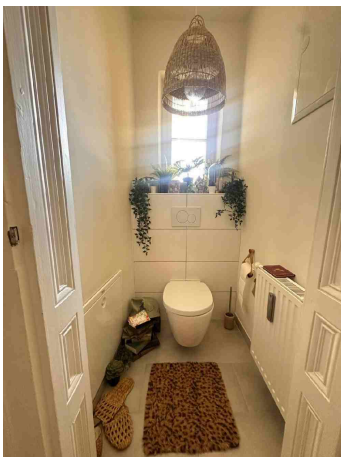
T +43 463502072581

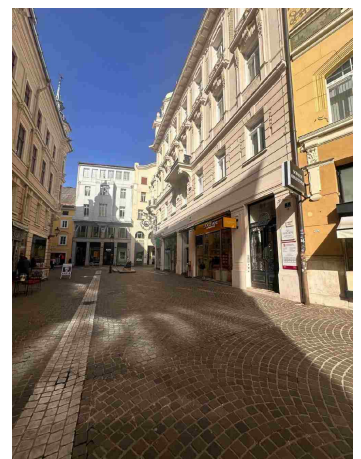
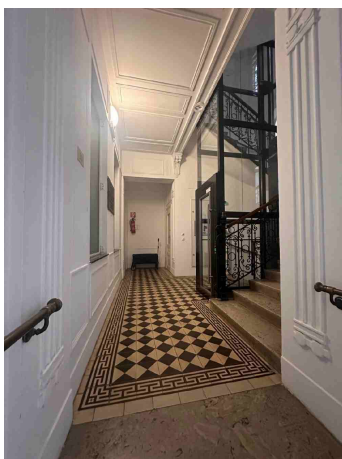
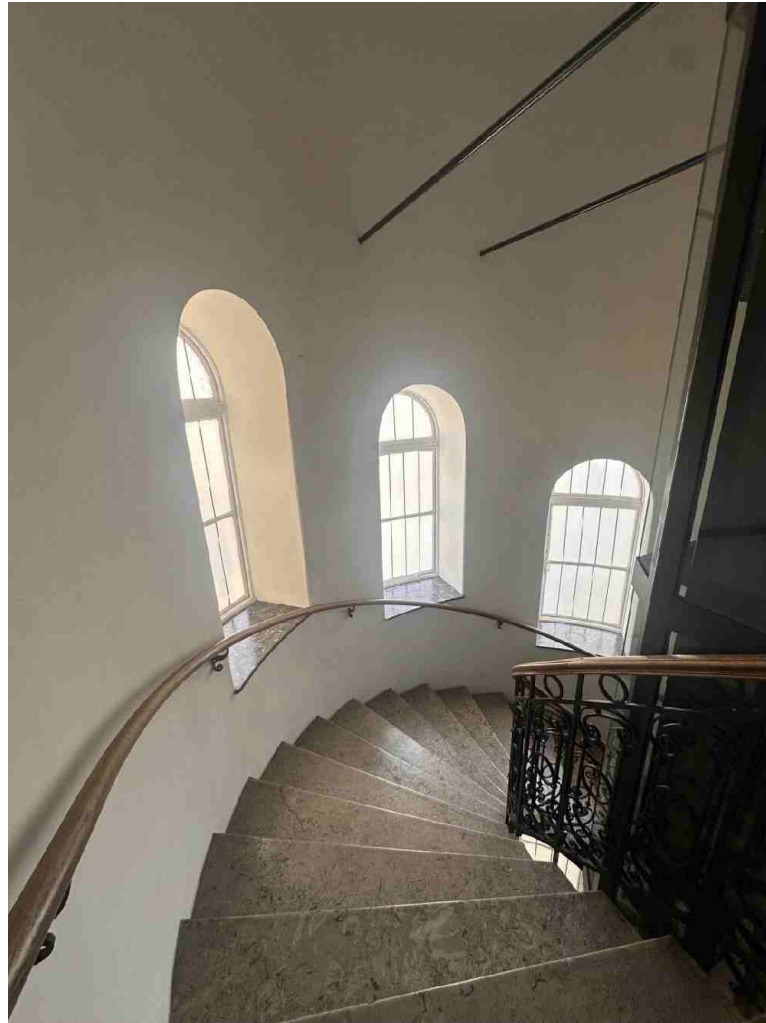
H 0676 834 34 581

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, neu sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines historischen Altbaus direkt im Zentrum von Klagenfurt am Wörthersee. Die Wohnung verbindet auf einzigartige Weise den Charme eines Altbaus mit modernen Annehmlichkeiten und bietet somit ein exklusives Wohnerlebnis.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: Heller, großzügiger Raum mit modernen Akzenten und hochwertigem Fußboden. Durch die großen Fenster wird der Raum mit Tageslicht durchflutet, was eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schafft.
  - Schlafzimmer: Ruhiger Rückzugsort, ideal für erholsame Nächte.
  - Küche: Die neuwertige, voll ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen. Sie ist mit modernen E-Geräten wie Herd, Backofen, Kühlschrank und Spülmaschine ausgestattet und im Mietpreis bereits enthalten.
- Badezimmer: Das Tageslichtbadezimmer bietet alles, was man für den täglichen Komfort braucht.
- WC: Getrennt vom Badezimmer, ebenfalls mit einem Fenster für zusätzliche Frischluft.

- Lage: Die Wohnung liegt im Herzen von Klagenfurt und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen der Stadt, von Einkaufsmöglichkeiten bis zu Cafés und Restaurants. Der Wörthersee ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und lädt zu entspannenden Spaziergängen oder Freizeitaktivitäten ein.

Ein Kellerabteil, sowie auch ein Lift sind im Haus vorhanden, was den Zugang zur Wohnung besonders bequem macht.

- Parkmöglichkeit: Zu der Wohnung gehört aufgrund der Lage leider kein Parkplatz. Jedoch kann ein Dauerparkplatz in einer der zahlreichen, umliegenden Parkgaragen angemietet werden. Zudem besteht die Möglichkeit die Parkkarte der Stadt Klagenfurt zu beantragen, mit welcher man kostenlos die Kurzparkzone nutzen kann.

- Sonstiges:

Die Wohnung wurde saniert und erstrahlt nun in neuem Glanz, während der altbautypische Charme erhalten geblieben ist. Sie ist ideal für Singles oder Paare, die das Leben im Zentrum von Klagenfurt genießen möchten und auf moderne Ausstattung Wert legen. Zum Mietpreis kommen noch die Heizkosten, welche sich auf monatlich € 77,50 belaufen, noch hinzu.

Achtung: Die Wohnung wird unmöbliert vergeben!

Kaution: 3 BMM

weitere Angebote finden Sie auf [www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.