

**Zur Miete: Lichtdurchflutete 4,5-Zimmer-Wohnung mit
Loggia und Balkon in zentraler Lage in Klagenfurt**



Titelbild

Objektnummer: 3754/1002

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Wohnfläche:	124,80 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,57
Gesamtmiete	1.477,00 €
Kaltmiete (netto)	1.132,00 €
Kaltmiete	1.339,09 €
Betriebskosten:	207,09 €
USt.:	137,91 €
Provisionsangabe:	

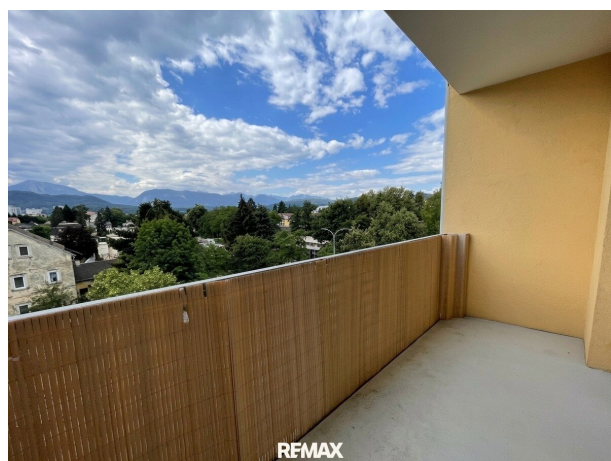
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

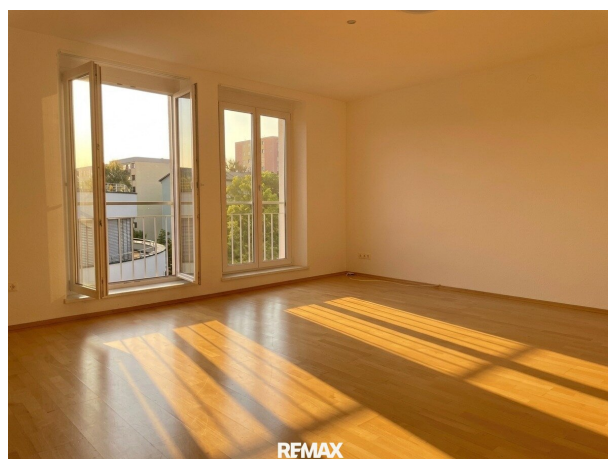
Ihr Ansprechpartner



Julian Kürsten

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







Objektbeschreibung

Zur Miete: Lichtdurchflutete 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Balkon in zentraler Lage in Klagenfurt

Diese großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit einer **Wohnfläche von ca. 124 m²** befindet sich im **4. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses **mit Lift** in zentrumsnaher Lage und überzeugt durch ihre Vielzahl an Räumen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die ca. 5,48 m² große Loggia und der Balkon mit ca. 2,40 m². Sowohl von der Küche als auch vom (Wohn-)Zimmer und einem weiteren Zimmer gelangt man auf Balkon oder Loggia.

Die **lichtdurchfluteten Wohnräume** beeindrucken durch **hohe Decken, große Fensterflächen** und stilvolle, originale Dielenböden, die der Wohnung einen charmanten Charakter verleihen. Die **möblierte Küche** ist funktional ausgestattet, auch ein Geschirrspüler ist vorhanden.

Durch die Anzahl der Zimmer eignet sich die Wohnung ideal für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach mit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für alle Bewohner.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Vorraum
- Küche
- 4 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC

Ein **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme**. Die Heizkosten sind nicht in den Betriebskosten enthalten und werden verbrauchsabhängig über einen Zähler separat abgerechnet.

Lage:

Die Wohnung befindet in zentraler Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar, der Wörthersee sowie die Universität liegen nur etwa 13 Minuten mit dem Fahrrad bzw. 6 Minuten mit dem Auto entfernt. Auch die Auffahrt

zur Südautobahn ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Überzeugen Sie sich von dieser großzügigen, vielseitigen Wohnmöglichkeit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Es wird um vorherige Zusendung des Mieterprofils gebeten.

Für weitere Informationen 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.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap