360° Tour / Sanierte, moderne 3-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage von Klagenfurt



Objektnummer: 1256

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1604
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	98,81 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 179,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,52
Gesamtmiete	1.454,21 €
Kaltmiete (netto)	889,29 €
Kaltmiete	1.158,34 €
Betriebskosten:	226,31 €
Heizkosten:	150,03 €
USt.:	145,84 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH























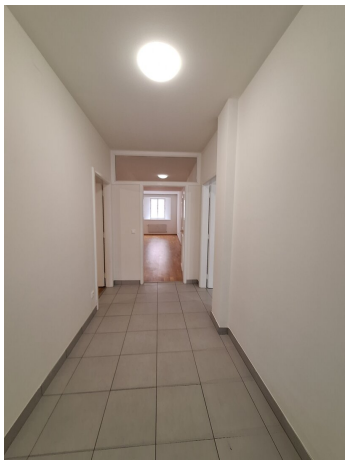










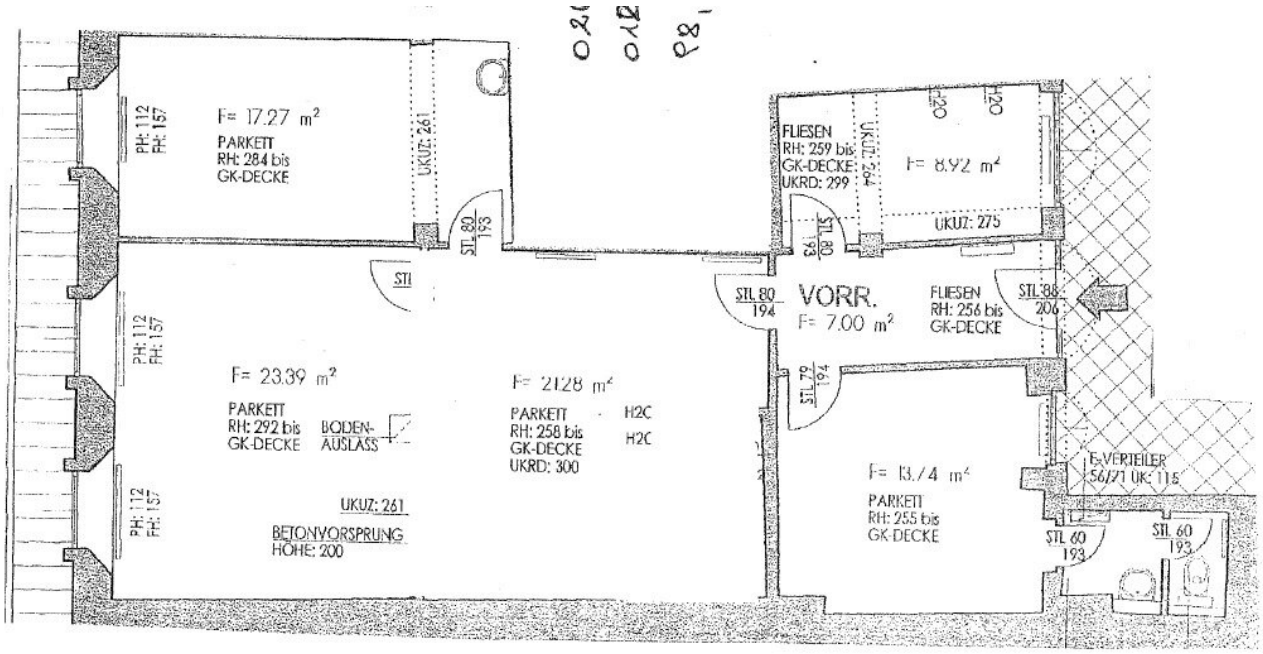











F= 17.27 m²
PARKETT
RH: 284 bis
GK-DECKE
PH: 112
FH: 157
UKUZ: 261
STL 80
193
STI
F= 23.39 m²
PARKETT
RH: 292 bis
GK-DECKE
BODEN-
AUSLASS
UKUZ: 261
BETONVORSPRUNG
HÖHE: 200
F= 21.28 m²
PARKETT
RH: 258 bis
GK-DECKE
UKRD: 300
H2C
H2C
FLIESEN
RH: 259 bis
GK-DECKE
UKRD: 299
F= 8.92 m²
UKUZ: 275
STL 80
193
STL 80
194
VORR.
F= 7.00 m²
FLIESEN
RH: 256 bis
GK-DECKE
STL 88
206
STL 79
194
F= 13.74 m²
PARKETT
RH: 255 bis
GK-DECKE
E-VERTEILER
56/71 UK: 115
STL 60
193
STL 60
193

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO_2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen,** einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Objektbeschreibung

Sanierte, moderne 3-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage von Klagenfurt - Nähe Neuer Platz

Zur **unbefristeten Vermietung** gelangt eine sanierte, **moderne 3-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage von Klagenfurt.**

- Diese ca. **98,81 m² große Altbauwohnung** befindet sich in einem **historischen Jahrhundertwendehaus (ca. 1604) mit einem wunderschönen Arkaden-Innenhof** und besticht vor allem durch die **sehr gute Wohn-, und Infrastrukturlage im Herzen von Klagenfurt**.

- Die **Wohnung selbst** ist **im 2. Liftobergeschoss** gelegen.

- **beste öffentliche Verkehrsanbindung** (Heiligengeistplatz Nähe - Busanbindung) und **Infrastruktur** sind ebenfalls gegeben

- **Lokale, Banken, Märkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs** sind **fußläufig erreichbar,** da das **Objekt direkt in der Altstadt gelegen ist.**

- **monatliches Heizkostenakonto:** derzeit ca. € 150,03 netto zuzüglich 20% Ust., € 180,04 brutto

360 Grad-Tour Link: https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ57G

Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - Kontakt: siehe Angebotsunterlagen.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer

- großzügige Wohnküche (Spüle, Geschirrspüler, E-Herd, Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank mit Gefrierfach)

- Zimmer

- Zimmer

- Bad mit WC (Handwaschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss)

- WC mit Vorraum mit Handwaschbecken

- sehr gute Gesamtausstattung

- Parkett-, und Fliesenböden

- Holzverbundfenster

- Waschmaschinenanschluss

- Fernwärme

- Kellerabteil

- Energieausweis (HWB 179 kWh/m²a, HWB-Klasse E, fGEE 3,52 kWh/m²a, HWB-Klasse F, lt. EA vom 23.01.2013)

- Ein neuer Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt.

HINWEIS:

Das **Erstauftraggeberprinzip**, auch als **"Bestellerprinzip"** bekannt, **tritt mit 01.Juli 2023 für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen in Kraft**. **Ab 01.Juli 2023 unterliegen Wohnungen, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, die zu reinen Wohnzwecken vermietet werden, dieser Rechtslage und somit ist der Mietwerber / Mieter dem Grunde nach vom Maklerhonorar befreit - es gilt der §17a des Maklergesetz-Änderungsgesetz (MaklerG-ÄG). Im Falle der Anmietung einer Wohnung als Dienstwohnung gelangt die neue Rechtslage nicht zur Anwendung - in diesem Fall erlauben wir uns höflichst ein Maklerhonorar gemäß Immobilienmaklerverordnung (IMV) §20 unter Berücksichtigung des § 24 IMV in der Höhe von 2 Bruttomonatsmieten zuzüglich Ust. in Rechnung zu stellen**. Dies Gesetzesquellen sowie viele weitere, nützliche Informationen und Rechtsquellen finden sie unter der Homepage unter dem Punkt Downloads (www.schiffer-immobilien.at/downloads). Wird der Immobilienmakler jedoch zuerst vom Immobiliensuchenden beauftragt und kommen die einschlägigen Bestimmungen und Ausnahmen des §17a MaklerG-ÄG nicht zum Tragen, kann mit dem Mietwerber / Mieter ein Maklerhonorar gemäß der Immobilienmaklerverordnung (IMV) vereinbart werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir im Falle der Anwendbarkeit des Erstauftraggeberprinzips ausschließlich für den beauftragenden Vermieter tätig werden, somit kein Honorar seitens des

Mieters zu bezahlen ist und daher auch kein Maklervertrag, mit allen daraus erwachsenden Verpflichtungen, mit dem Interessenten zustande kommt!

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposè zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

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 <1.000m
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 <3.500m
Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap