

## **Schöne Wohnung mit großem Balkon in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 8521/168**

**Eine Immobilie von Lumen Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

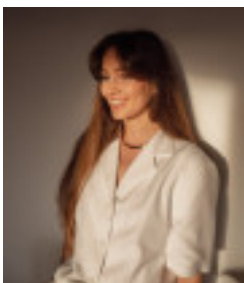
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Virunumgasse                     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee    |
| Baujahr:                      | 2000                             |
| Wohnfläche:                   | 66,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 42,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,84                           |
| Gesamtmiete                   | 1.039,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 737,33 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.039,00 €                       |
| Betriebskosten:               | 301,67 €                         |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Die BK sind inkl. Heizung und Warmwasser.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Lauritsch**













## Objektbeschreibung

Diese top gepflegte, offene und sehr sonnige 2-Zimmer-Wohnung liegt im 1.Stock mit Lift und erstreckt sich über etwa 66 m².

Die Mietwohnung mit bester Raumaufteilung umfasst:

- einen Eingangsbereich mit viel Platz für Ihre Garderobe und Schuhe
- einen Flur, von dem aus alle Zimmer erreichbar sind
- ein praktisches Abstellkammerl/Speis
- ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit viel Tageslicht
- ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- ein separates WC mit eigenem Waschbecken
- einen riesigen und sonnigen Wohn-/Essbereich mit voll ausgestatteter Küche und viel Stauraum

Das absolute **Highlight** befindet sich allerdings im Außenbereich, denn der südlich ausgerichtete, ca. 9m2 große, überdachte Balkon ist komfortabel durch die große Schiebetür im Wohnzimmer zu erreichen.

Außerdem gehören ein Kellerabteil und ein Tiefgaragen-Stellplatz zur schönen Wohnung mit dazu und sind bereits im Mietpreis inkludiert.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter der Nummer **+43 650 5344349**, Katrin Lauritsch, **LUMEN** Immobilien.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

## **vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <250m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.750m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <1.250m  
Post <1.750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap