

**Traumhafte Altbauwohnung in der 1. Etage - komplett  
sanziert !!!**



**Objektnummer: 918**

**Eine Immobilie von Hugo Ebner Immobilien**

## 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>       | 118,46 m <sup>2</sup>         |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                             |
| <b>Bäder:</b>            | 1                             |
| <b>WC:</b>               | 1                             |
| <b>Balkone:</b>          | 1                             |
| <b>Keller:</b>           | 9,76 m <sup>2</sup>           |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.967,64 €                    |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.540,00 €                    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.788,76 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 248,76 €                      |
| <b>USt.:</b>             | 178,88 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                               |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



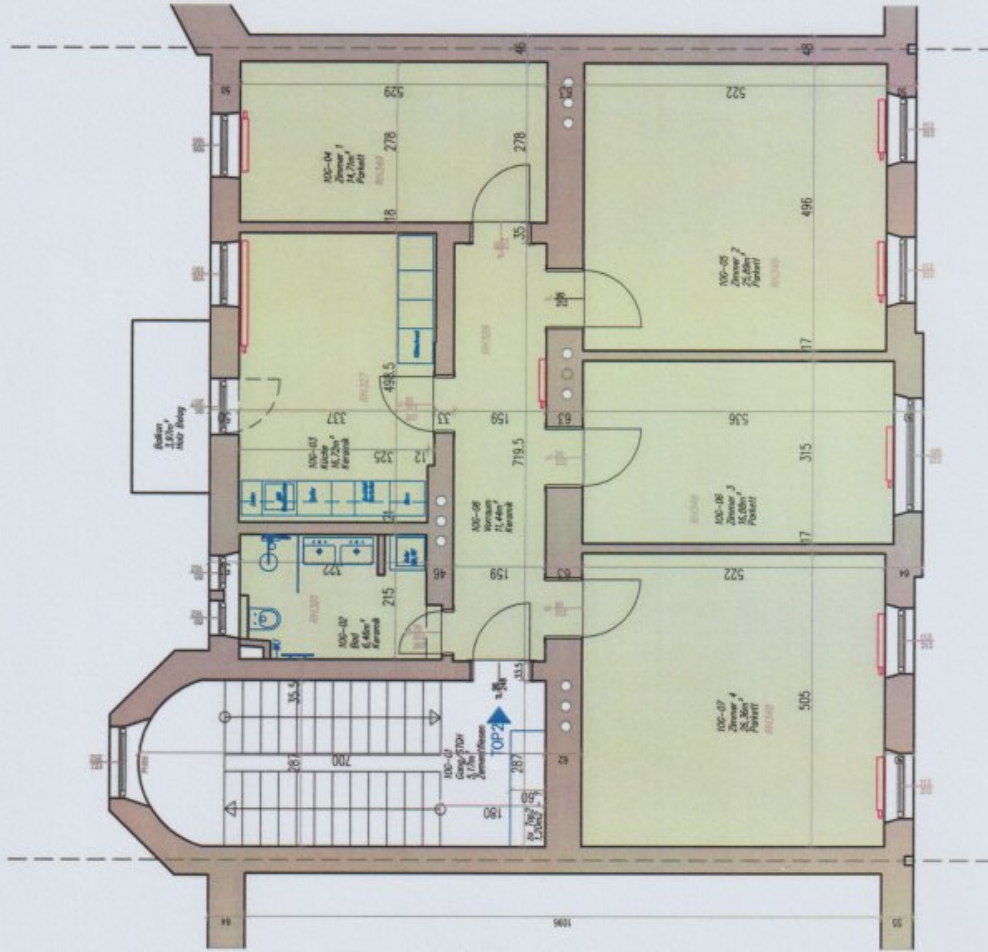
**Hugo Ebner**

Hugo Ebner Immobilien  
St. Jakober Straße 1 - 2. Stock  
9020 Klagenfurt









## 1. Obergeschoss

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Allgemeinfläche: | 5,17m <sup>2</sup>   |
| Gang/Stiegenhaus | 5,17m <sup>2</sup>   |
| Gesamt:          | 5,17m <sup>2</sup>   |
| Top2:            |                      |
| Büro             | 6,46m <sup>2</sup>   |
| Küche            | 15,72m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 1         | 14,71m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 2         | 25,89m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 3         | 16,89m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 4         | 26,36m <sup>2</sup>  |
| Vorraum          | 11,44m <sup>2</sup>  |
| Gesamt:          | 118,46m <sup>2</sup> |

Gesamtfläche 123,63m<sup>2</sup>



**R. Ruff**  
 Real Estate Broker  
 +43(0) 664 23 12 777  
 office: 0664 23 12 777  
 mobile: 0664 23 12 777

M 1 / 100

29.07.2026

**1. Obergeschoss / Top2**  
**Stadthaus Osterwitzgasse 14**  
 LWS Projektmanagement und Immobilienhandel GmbH & Co KG  
 Adresse: Osterwitzgasse 14, 9020 Klagenfurt









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Osterwitzgasse 14 in Klagenfurt am Wörthersee.

Hier entstand eine Altbauwohnung wie man es sich vorstellt !!

Dieses Zinshaus wurde komplett saniert. Alle Leitungen, Heizung, Böden, Türen und Bad wurden saniert.

Eine Einbauküche mit E-Geräten wurde neu eingebaut.

Diese großzügige Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen auf 118,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und stilvolles Ambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Mit insgesamt vier hellen und gut geschnittenen Zimmern haben Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnräume. Ob als geräumiges Wohnzimmer, gemütliche Schlafzimmer oder praktisches Home-Office – hier finden Sie die perfekte Raumlösung für Ihre Bedürfnisse. Der Balkon in den Innenhof lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, sei es zum Frühstück oder zum gemütlichen Ausklang des Tages.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre Größe und Aufteilung, sondern auch durch ihre hervorragende Lage.

Die Umgebung bietet alles, was Sie für ein komfortables und sorgenfreies Leben benötigen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken und

auch für den täglichen Einkauf ist bestens vorgesorgt: Supermärkte, Bäckereien, die Innenstadt von Klagenfurt und das Einkaufszentrum "City-Arkaden" befinden sich in der Nähe und bieten eine vielfältige Auswahl an Produkten und Dienstleistungen.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die Wert auf eine zentrale Lage mit umfassender Infrastruktur legen. Die Miete inkl. Betriebskosten von 1.967,64 € spiegelt die hohe Qualität und den Komfort dieser Immobilie wider.

Auch die Zentralheizung wurde komplett erneuert und wird mit Erdgas betrieben. Die Heizkosten, ca. € 230,--, sind in den BK noch nicht enthalten.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Klagenfurt am Wörthersee.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung! Ihr neues Kapitel beginnt hier.

Tel. Nr. 0676/6330370 Herr Hugo Ebner

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap