Traumhafte Altbauwohnung in der 1. Etage - komplett saniert !!!



Objektnummer: 918

Eine Immobilie von Hugo Ebner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	118,46 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	9,76 m²
Gesamtmiete	1.967,64 €
Kaltmiete (netto)	1.540,00 €
Kaltmiete	1.788,76 €
Betriebskosten:	248,76 €
USt.:	178,88 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Hugo Ebner

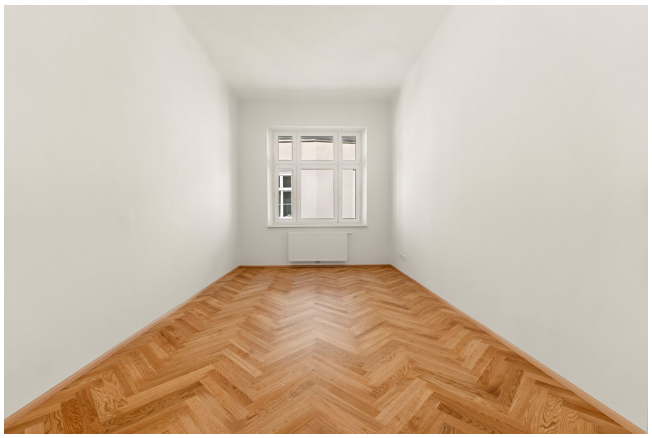
Hugo Ebner Immobilien
St. Jakober Straße 1 - 2. Stock
9020 Klagenfurt









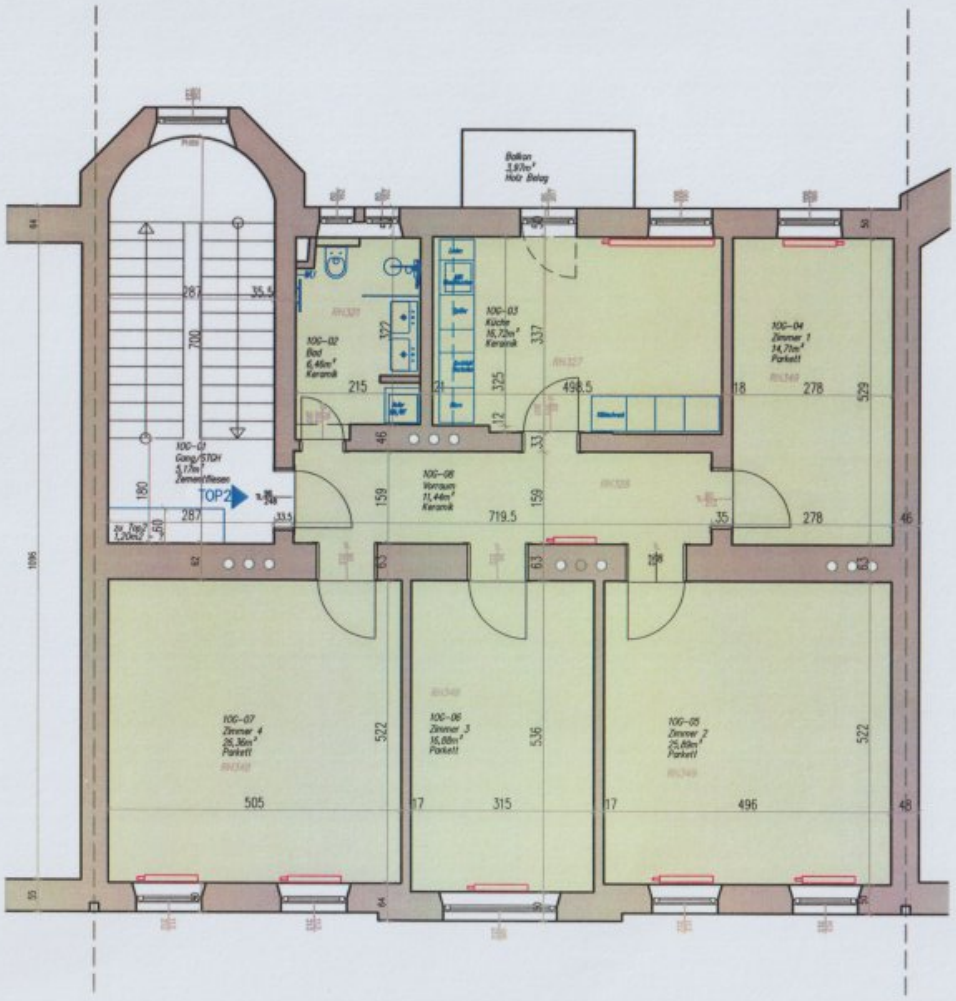












1.Obergeschoss

Allgemeinfläche:

Gang/Stiegenhaus	5,17m²
Gesamt:	5,17m²

Top2:

Bad	6,46m²
Küche	16,72m²
Zimmer1	14,71m²
Zimmer2	25,89m²
Zimmer3	16,88m²
Zimmer4	26,36m²
Vorraum	11,44m²
Gesamt:	118,46m²

Gesamtfläche 123,63m2

Bau kraft
Bauträgerbetreuung
Bmstr.Ing.Silke LESCHANZ
+43(0) 664 / 23 12 777
office@bau-kraft.at
www.bau-kraft.at

M 1 / 100 29.07.2026

1. Obergeschoss / Top2
Stadthaus Osterwitzgasse 14

LWKS Projektmanagement und Immobilientreuhand GmbH&CoKG
Adresse: Osterwitzgasse 14, 9020 Klagenfurt





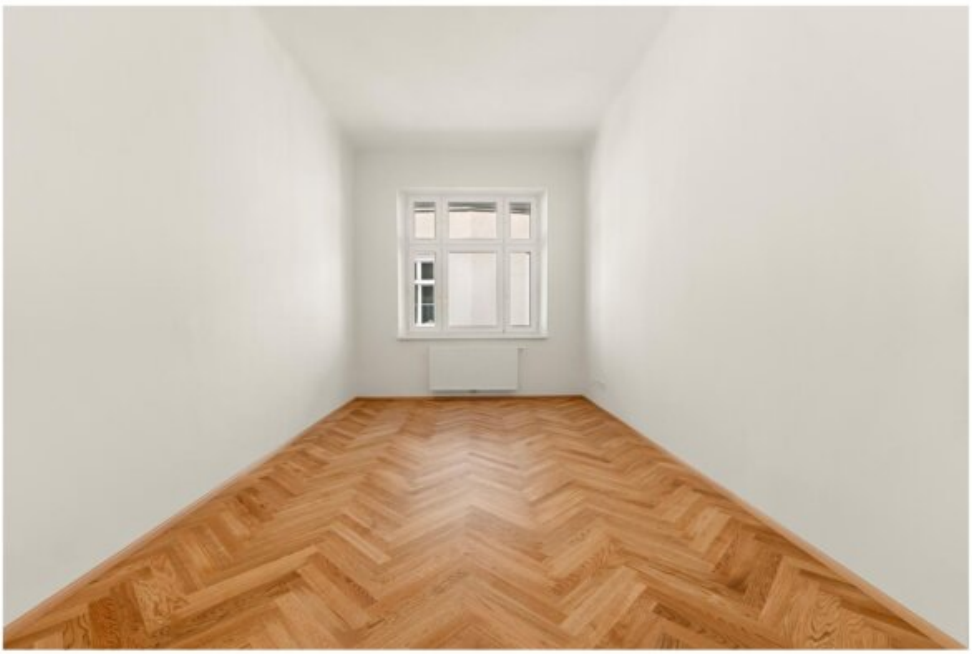












Objektbeschreibung

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 m² 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 Wohnträume. 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