

Exklusive 4-Zi-Terrassenwohnung mit Garten, Garage und eigener E-Ladestation in Klagenfurt am Wörthersee zu vermieten!



Objektnummer: 1385

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1956
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	400,00 m ²
Keller:	30,00 m ²
Gesamtmiete	1.568,00 €
Kaltmiete (netto)	1.300,00 €
Kaltmiete	1.415,00 €
Betriebskosten:	115,00 €
USt.:	153,00 €
Provisionsangabe:	

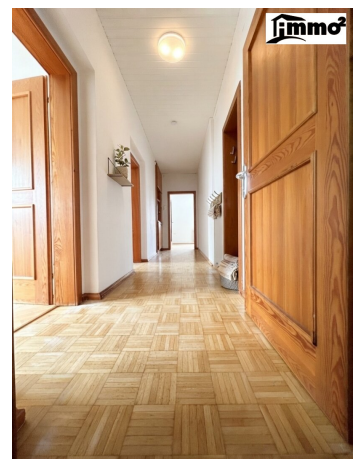
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Office







KI-bearbeitet



KI bearbeitet







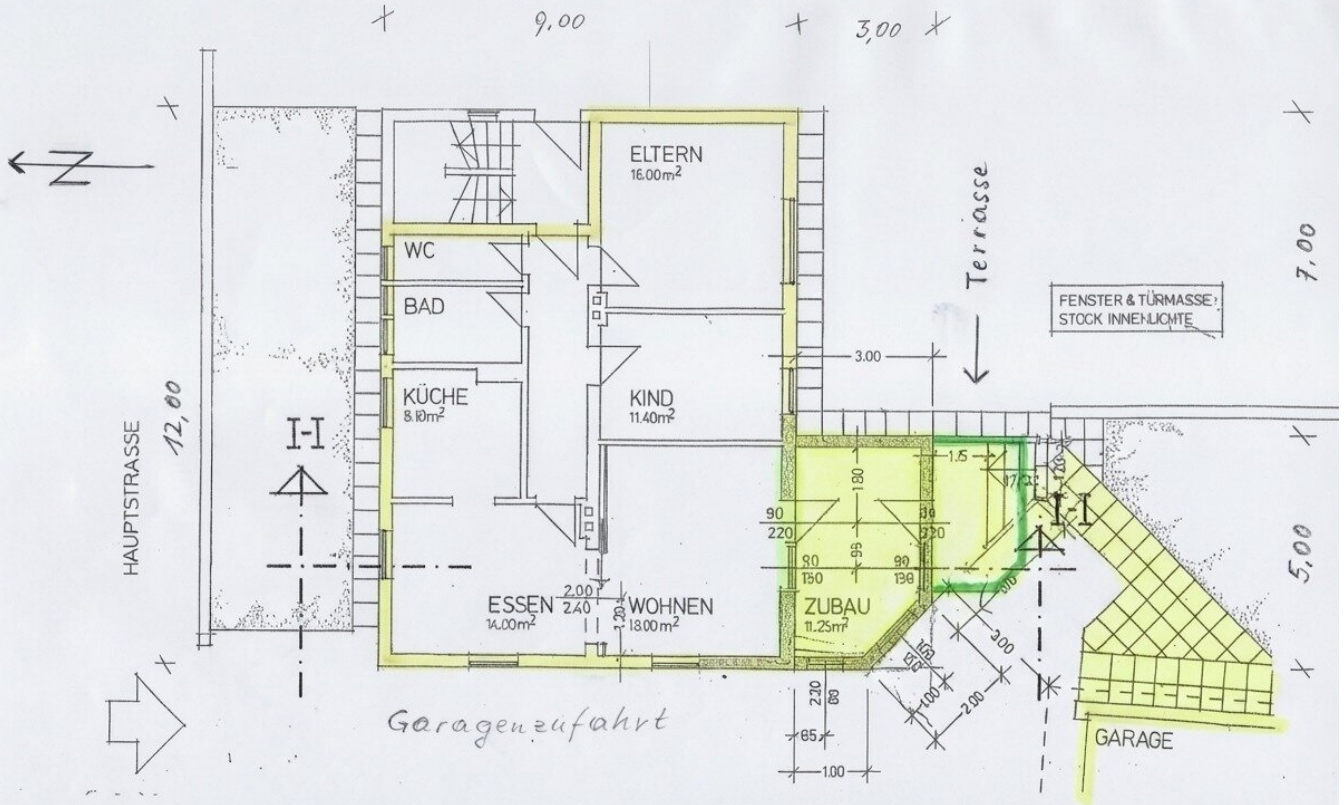
GRUNDRISS

M = 1:100

Komnat Wilerski. 41 - EG



Wohnung Boehm-Debing



Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen mit Wintergarten, Gartenanteil und Garage – attraktives Zuhause in Klagenfurt am Wörthersee

Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete Wohnung in einem Zweiparteienhaus vereint komfortables Wohnen mit viel Platz und attraktiven Freiflächen. Mit vier Zimmern (2 Schlafzimmer), einem gemütlichen Wintergarten, einer Gartenterrasse sowie einem eigenen Gartenanteil bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für alle, die ein angenehmes Wohnambiente mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten im Freien schätzen.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 95 m². Der durchdachte Grundriss umfasst vier Zimmer, einen Wintergarten, einen Vorraum bzw. Gang, eine Küche mit separater Speisekammer, ein Badezimmer sowie ein WC. Die vorhandene Teilmöblierung sorgt für zusätzlichen Komfort und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.

Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, der den Wohnbereich um einen lichtdurchfluteten Rückzugsort erweitert. Von der Wohnung aus gelangt man auf die Gartenterrasse mit Markise und elektrischem Antrieb – ideal, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Garten, Stauraum und Parkmöglichkeiten

Zur Wohnung gehört ein eigener Gartenanteil von ca. 400 m² innerhalb einer rund 800 m² großen Gartenfläche. Eine robuste **Pergola** mit ca. 6 m² schafft einen zusätzlichen Platz zum Verweilen und macht den Außenbereich besonders attraktiv.

Auch das Platzangebot außerhalb der Wohnräume überzeugt: Drei trockene Kellerräume mit insgesamt ca. 30 m² sowie ein Dachbodenanteil mit ca. 50 m² bieten reichlich Stauraum für persönliche Gegenstände, Sportausrüstung oder saisonale Utensilien.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine große Einzelgarage mit einer 11-kW-Wallbox für das Laden eines Elektroautos sowie eine geräumige Gerätekammer im Garagengebäude und einem Rasenroboter!

Ausstattung und Wohnkomfort

Die Wohnung präsentiert sich in einem insgesamt guten Zustand und wurde nur wenig genutzt. Die Ausstattung umfasst unter anderem:

? Etagen-Zentralheizung mit Gasbrennwerttherme (Warmwasser für Küche und Bad wird dadurch auch generiert) - Gaslieferant Stadtwerke Klagenfurt

Bei den letzten Mietern (Familie mit Kleinkind) durchschnittlicher Verbrauch im Monat ca. 64 m³

? Thermisch isolierende Fenster inkl. außenliegender Rollläden und Fliegengitter

? Vollwärmeschutz des gesamten Wohnhauses nach aktuellem technischen Stand

? Einbauküche mit Glaskeramik-Kochfeld, Dunstabzug, Backrohr, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierschrank, Geschirrspüler und Abwasch

? Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Handwaschbecken, Spiegelschrank mit Beleuchtung und zuschaltbarem elektrischem Heizstrahler

? Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

? Vorinstallation für Telefon, Internet und TV

? Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner

? Eingezäuntes Grundstück mit elektrischer Toranlage und Fernbedienung

Die Bodenbeläge sind je nach Raum unterschiedlich gestaltet: In Gang und drei Zimmern befindet sich Klebeparkett, im Kabinett ein Bretterboden, in Küche und Speisekammer Laminat sowie im Wintergarten ein robuster Klinkerboden. Bad und WC sind mit Fliesen ausgestattet.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Ob gemütliche Stunden im Wintergarten, entspannte Nachmittage auf der Terrasse oder die individuelle Gestaltung des eigenen Gartenbereichs – diese Wohnung bietet vielfältige Möglichkeiten, Wohnen und Freizeit miteinander zu verbinden.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, vier Zimmern, umfangreichen Nebenflächen, privatem Gartenanteil und einer Garage mit E-Ladeinfrastruktur macht diese Immobilie zu einem interessanten Mietangebot für alle, die Wert auf Platz, Funktionalität und einen eigenen Außenbereich legen.

Ein attraktives Gesamtpaket für komfortables Wohnen mit zusätzlichem Freiraum und der Möglichkeit in 10 Minuten mit dem Rad den Wörthersee zu genießen !!!

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 <1.500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap