Urbanes Wohnen auf zwei Ebenen: Exklusive Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse und Carport in Klagenfurt



Titelbild

Objektnummer: 3754/1065

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gabelsbergerstraße 23
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Wohnfläche:	122,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m²
Gesamtmiete	1.960,25 €
Kaltmiete (netto)	1.260,00 €
Kaltmiete	1.600,19 €
Betriebskosten:	289,17 €
Heizkosten:	161,60 €
USt.:	198,46 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

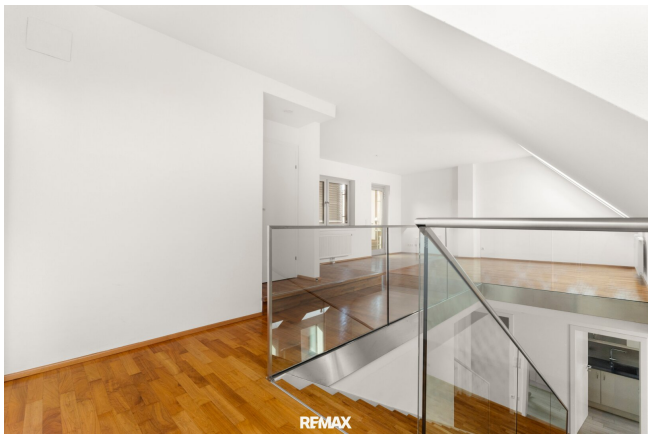


Julian Kürsten

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt


RE/MAX


RE/MAX

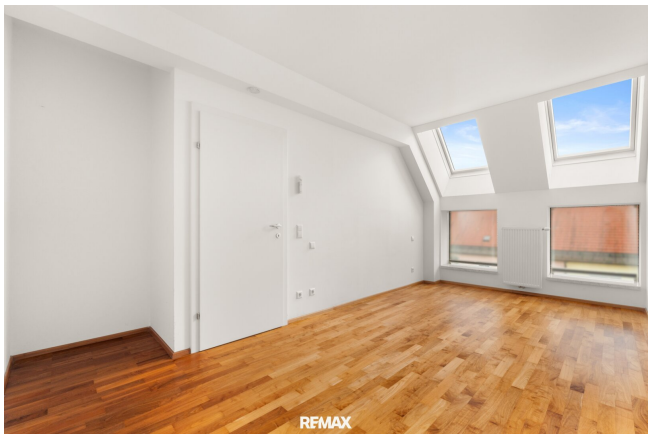

RE/MAX


RE/MAX

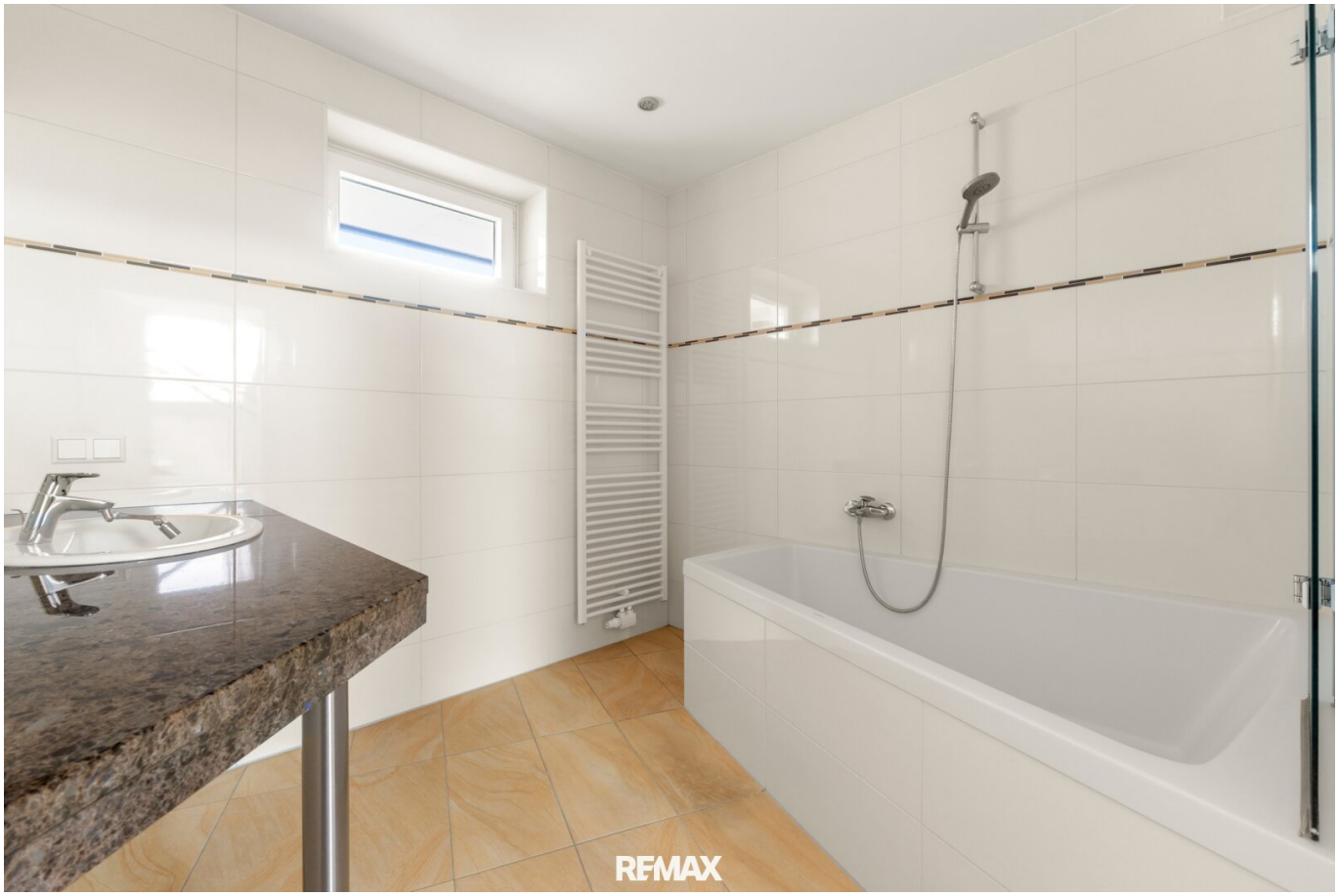

RE/MAX

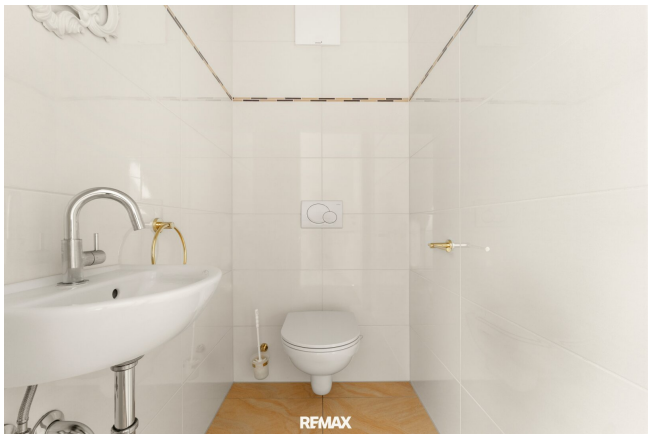

RE/MAX



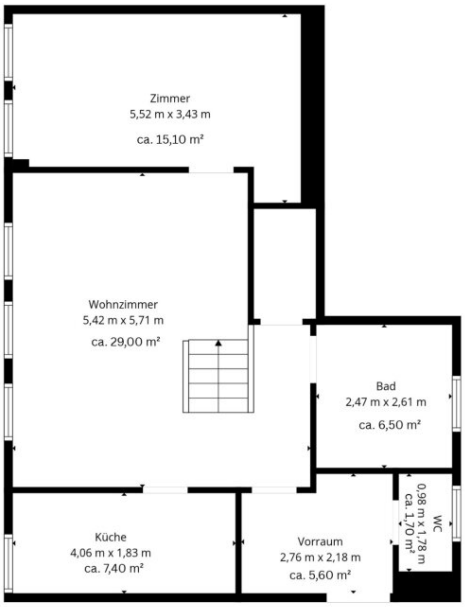




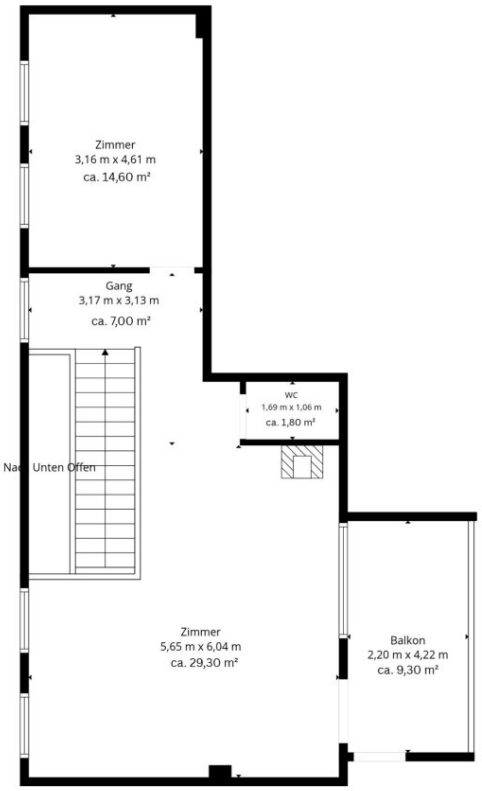

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



Untere Wohnebene



Obere Wohnebene / Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen auf zwei Ebenen: Exklusive Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse und Carport in Klagenfurt

Ein besonderes Wohngefühl, stilvolles Ambiente und urbaner Komfort – diese großzügige Maisonette-Wohnung vereint all das auf rund 122 m² Wohnfläche. ***Für die Anmietung werden 3 aktuelle Lohnzettel benötigt.***

Nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt, in unmittelbarer Nähe zum Klagenfurter Messegelände, erwartet Sie eine außergewöhnliche **4,5-Zimmer-Wohnung**, die mit ihrer **offenen Gestaltung**, lichtdurchfluteten Räumen und ihrem eleganten Wohncharakter begeistert.

Das **Wohnen auf zwei Ebenen** verleiht dieser Immobilie einen ganz besonderen Charme. Viele Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente, während edle Parkettböden, weiße Innentüren und ausgewählte Ausstattungsdetails ein harmonisches und stilvolles Gesamtbild schaffen.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der besondere Charakter spürbar. Die moderne, **voll ausgestattete Küche** fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Das elegante Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne sowie einem Glaswandverbau, der komfortables Duschen ermöglicht. Zwei separate, schön gestaltete WCs ergänzen das Raumangebot.

Ein besonderes Highlight ist die **elegante Holztreppe mit Glasgeländer**, die in die obere Wohnebene im Dachgeschoss führt und dem Wohnraum eine architektonisch ansprechende Note verleiht.

Der großzügige, offen gestaltete Wohnbereich im Dachgeschoss ist mit einem **gemütlichen Schwedenofen** ausgestattet, dieser sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Von diesem Bereich gelangen Sie direkt auf die **ca. 15 m² große Dachterrasse**, die einen gemütlichen Rückzugsort mitten im urbanen Leben bietet.

Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als stilvolles Zuhause für Paare, mit zusätzlichem Platz für z.B. Home-Office oder als Wohnraum für Menschen, die Großzügigkeit und Individualität schätzen.

Raumaufteilung

- großzügiger Vorraum

- moderne, voll ausgestattete Küche

- zwei großzügige Wohn-/Essbereiche
- zwei weitere Zimmer
- elegantes Badezimmer mit Badewanne (inkl. Duschmöglichkeit)
- zwei separate WCs

Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Ein zugeordnetes Carport sorgt für bequemes und komfortables Parken.

Zentrale, urbane und bestens angebundene Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage nahe dem Klagenfurter Messegelände und der Innenstadt. Hier genießen Sie die Vorzüge der Stadtnähe und profitieren von kurzen Wegen im Alltag.

Der Hauptbahnhof ist in nur etwa drei Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend.

Der Wörthersee sowie die Alpen-Adria-Universität sind in rund neun Autominuten erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot und erleben Sie urbanes Wohnen von seiner schönsten Seite!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind. **Für die Anmietung werden 3 aktuelle Lohnzettel benötigt.**

Hinweis für Mietinteressenten:

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen.

Das bedeutet für Sie:

Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig.

Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <175m
Apotheke <300m
Krankenhaus <950m
Klinik <225m

Kinder & Schulen
Schule <75m
Kindergarten <675m
Universität <175m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <225m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <675m

Sonstige
Bank <175m
Geldautomat <100m
Post <275m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <50m
Autobahnanschluss <3.575m
Bahnhof <275m
Flughafen <3.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap