

**Zentrale 2-Zimmer-Wohnung in Klagenfurt mit 40,9 m² –
hell, funktional & gut gelegen**



Aussenansicht Haus

Objektnummer: 581

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,90 m ²
Nutzfläche:	40,90 m ²
Zimmer:	2
Gesamtmiete	680,10 €
Kaltmiete (netto)	503,75 €
Kaltmiete	566,75 €
Betriebskosten:	63,00 €
USt.:	113,35 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

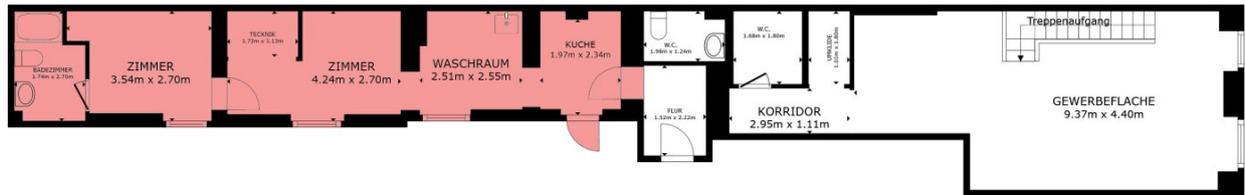
H +43 664 4539400







Wohnung 40,9 m²



STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1 62.2 m² STOCKWERK 2 94.1 m²
INSGESAMT : 156.3 m²
ANGABEN OHNE GEWAHR



Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer-Wohnung in Klagenfurt Zentrum** befindet sich im **1. Obergeschoss eines historischen Wohn- und Geschäftshauses** in der Burggasse – mitten im Herzen der Innenstadt, in fußläufiger Nähe zu Nahversorgung, öffentlichem Verkehr und städtischem Leben.

Die Wohnung zeichnet sich durch eine **einfache, funktionale Raumaufteilung** aus: Vom **Vorraum** gelangt man direkt in die helle **Küche**, die ausreichend Platz für Kochen und kleine Mahlzeiten bietet. Dahinter befindet sich das **Wohnzimmer**, von dem man weiter in das **Schlafzimmer** gelangt. Alle Räume sind **Durchgangszimmer**, was den offenen Charakter der Wohnung betont.

Das **Wohnzimmer** und das **Schlafzimmer** verfügen über einen **hellen Holzfußboden**, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die **Wände sind weiß gestrichen**, was den Räumen eine schlichte Klarheit verleiht.

Vom Schlafzimmer führt eine Tür in das **Badezimmer**, das mit **hellen Fliesen** ausgestattet ist. Die Wohnung wird über eine **Gas-Zentralheizung** beheizt – effizient, komfortabel und wartungsarm.

Ein besonderes funktionales Detail: Im **Flur** sowie im **Schlafzimmer** befindet sich je ein **bodentiefes Fenster**, durch das man auf das Flachdach der Liegenschaft gelangt – eine einfache, aber interessante Möglichkeit für frische Luft oder Ausblick über die Dächer der Innenstadt.

Die Lage ist ein zentraler Vorteil: Direkt unter der Wohnung befindet sich ein **Friseursalon**, direkt daneben der **Kleider Bauer**. In wenigen Gehminuten erreicht man den **Neuen Platz**, die **City Arkaden**, **Bushaltestellen am Heuplatz**, sowie zahlreiche Geschäfte, Bäckereien und Cafés.

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 <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <1.000m
Flughafen <3.500m
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap