

**Zentrale 2-Zimmer-Wohnung in Klagenfurt mit 40,9 m<sup>2</sup> –  
hell, funktional & gut gelegen**



Aussenansicht Haus

**Objektnummer: 581**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

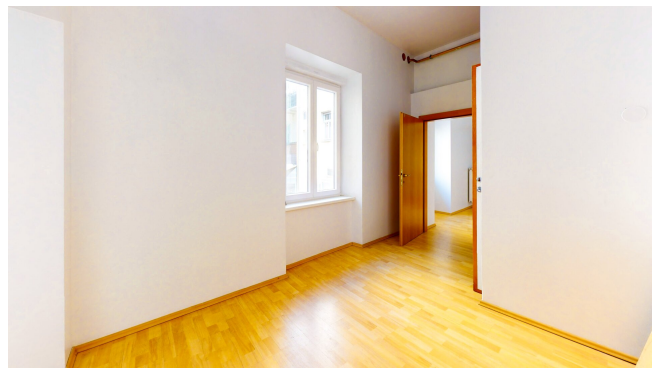
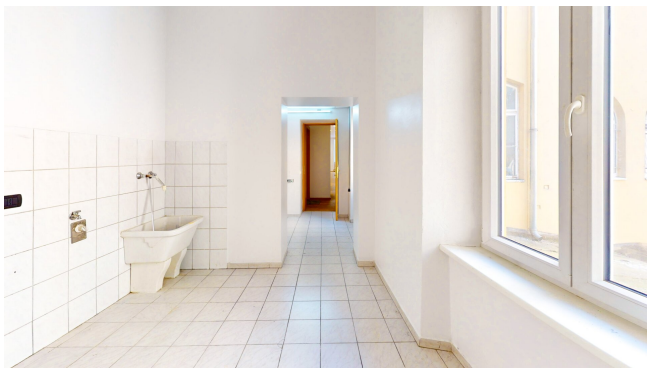
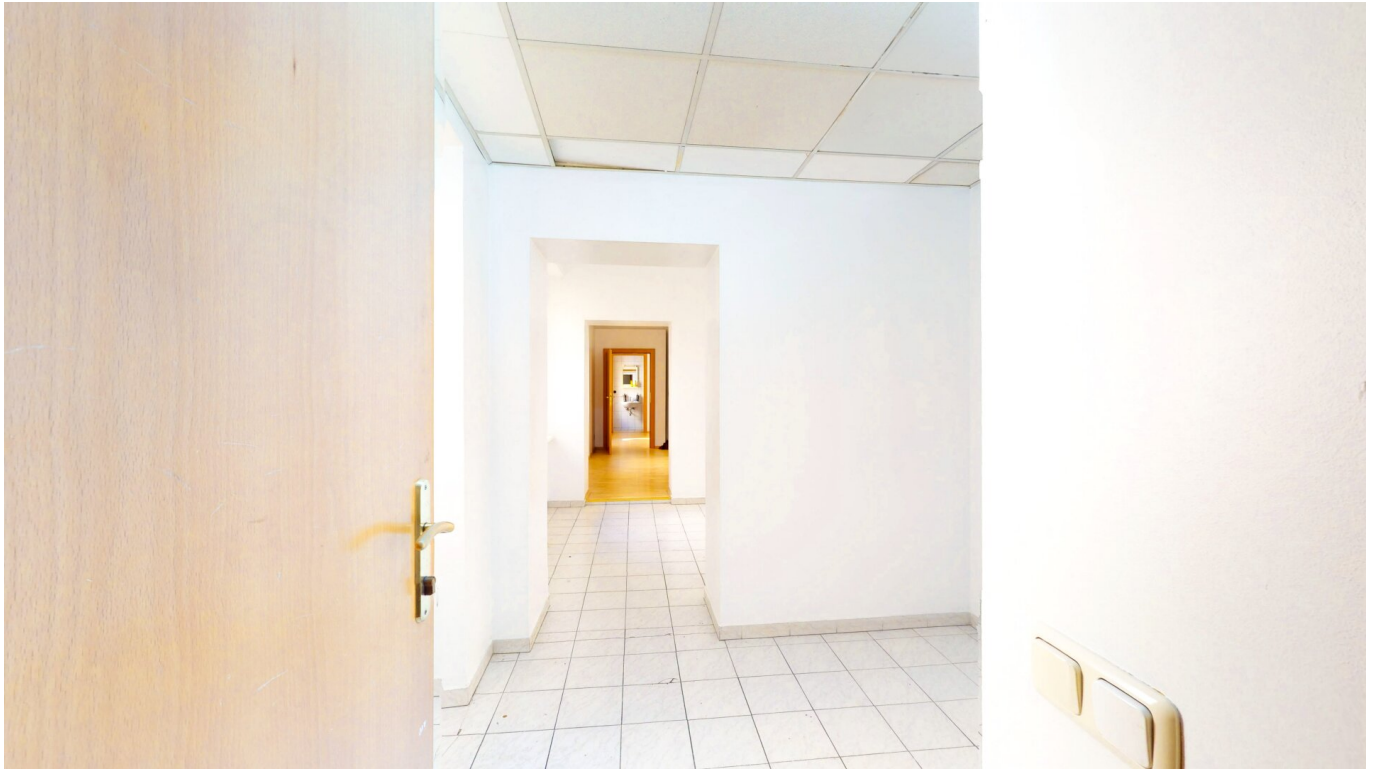
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

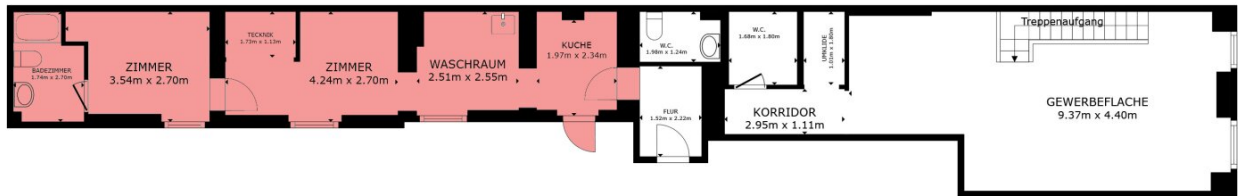
H +43 664 4539400







## Wohnung 40,9 m<sup>2</sup>



## STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1 62,2 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 94,1 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 156,3 m<sup>2</sup>  
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