

**Helle zentral gelegene 2-Zimmer-Wohnung -  
Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 7278/42605**

**Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Villacher Straße 95
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Gesamtmiete	832,91 €
Kaltmiete (netto)	489,00 €
Kaltmiete	648,10 €
Betriebskosten:	159,10 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	84,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### ImmobilienService Kärnten

ImmoPro Immobilien GmbH  
Italiener Straße 2





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **2-Zimmer-Wohnung** mit einer Nutzfläche von **81,50 m<sup>2</sup>** im **zweiten Obergeschoss OHNE Lift**.

### Aufteilung:

Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Toilette.

Beheizt wird mittels **Fernwärme**. Die Kosten für die Heizung werden nach Verbrauch abgerechnet und sind in der angegebenen Mietzinsauflistung enthalten.

Der Mietvertrag wird **unbefristet** abgegeben. Es wird ein **Kündungsverzicht von 1 Jahr** und einer darauf folgenden **3 monatigen Kündigungsfrist** vereinbart.

Es fällt eine **Kautions von € 2.500,-** an.

Die Wohnung steht **ab 01.04.2026** zur Verfügung!

**Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins können Sie uns gerne eine Anfrage schicken!**

***Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Anliegen während meiner Dienstzeiten von Mittwoch bis Freitag zu bearbeiten.***

**Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin.**

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 <225m

Apotheke <875m

Krankenhaus <550m

Klinik <450m

**Kinder & Schulen**

Schule <575m

Kindergarten <600m

Universität <925m

Höhere Schule <1.100m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <900m

Einkaufszentrum <1.650m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <875m

Post <1.075m

Polizei <575m

**Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <1.900m

Bahnhof <525m

Flughafen <4.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap