

**Wunderschön renovierte 3-Zimmer-Balkonwohnung nahe
dem Stadtzentrum zu vermieten!**



Objektnummer: 1061

Eine Immobilie von Immobilien Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1966
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Gesamtmiete	1.390,00 €
Kaltmiete (netto)	1.390,00 €
Kaltmiete	1.390,00 €
Infos zu Preis:	

inkl. Betriebs- & Heizkosten

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

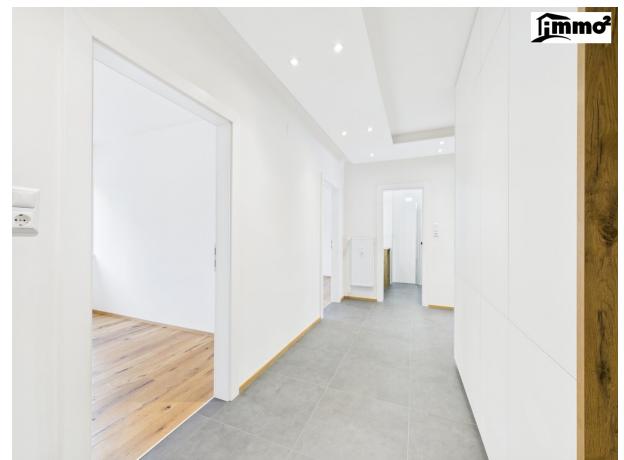
Ihr Ansprechpartner



Ariane Barrasch, MSc

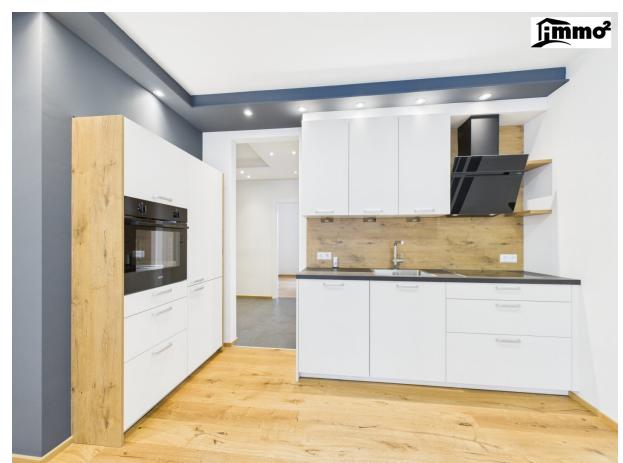
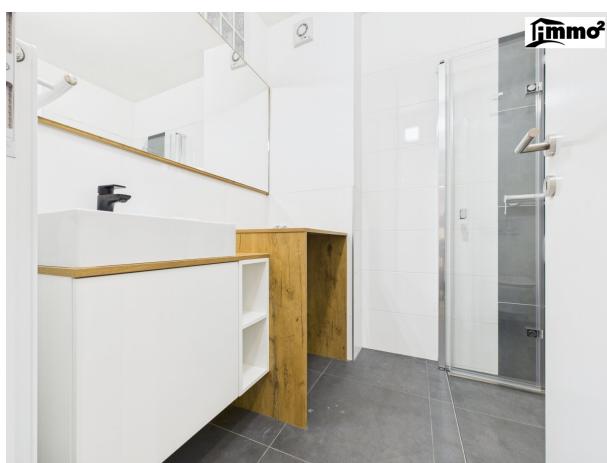


Symbolbild | KI-generiert

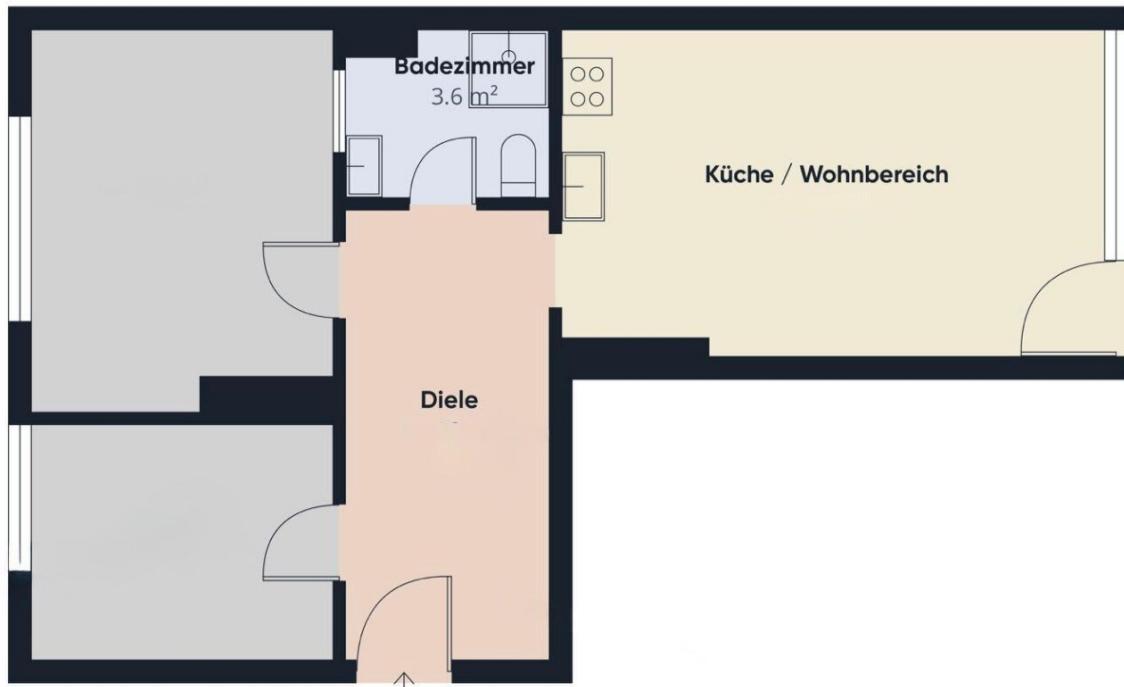












Wohnfläche⁽¹⁾

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maß- und Höhenangaben sind nicht maßstabsgerecht. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Renovierung! Ihre Traum-Mietwohnung zentrumsnah!

Diese komplett renovierte Wohnung im Hochparterre, besticht durch ihre **moderne Ausstattung** mit Tischler-Einbauten, die gelungene Raumaufteilung und ihre attraktive Lage nahe dem Zentrum in Klagenfurt.

Mit einer Gesamtfläche von unter 70 m² ist sie perfekt aufgeteilt, auf zwei Büro - bzw. Schlafräume, Vorraum, Badezimmer, Wohnküche sowie einem herrlichen Balkon Richtung grünen Innenhof.

Highlights:

- **Erdgeschoss:** Hochparterre - nicht barrierefrei
- **Bad:** modern, mit Dusche
- **Küche:** möbliert, neuwertig
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Abstellplatz:** inklusive
- Vollständig kernsaniert und sofort bezugsfertig
- Neue Böden, Türen und Elektroinstallationen
- Moderne, möblierte Küche mit allen Geräten
- Zeitloses Badezimmer mit Dusche
- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Praktisches Kellerabteil und eigener PKW-Abstellplatz
- nahe dem Stadtzentrum
- **Befristung:** 5 Jahre mit Verlängerungsoption | **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Möglicher Mietbeginn:** ab sofort

- Ein aufrechtes Arbeitsverhältnis wird vorausgesetzt - Das Familien-Nettoeinkommen muss mind. 3.475€/Monat entsprechen. (40%)

ZUSAMMENFASSUNG

Diese Mietwohnung bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht: **hochwertige Ausstattung**, eine **durchdachte Raumaufteilung** und eine **top zentrale Lage**. Mit verbautem Wintergarten, 1Kfz- & 1 Carport-Stellplatz, sowie großem Garten, ist sie der perfekte Rückzugsort für Paare oder Familien in einer der begehrtesten Urlaubsregionen Österreichs.

„Wo Herz und Heim sich treffen, beginnt das Glück.“

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen zu lassen.

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 <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap