

3 Zimmer Gartenwohnung in der Rosentaler Straße



Objektnummer: 1069

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosentaler Straße 60
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	80,00 m ²
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	950,00 €
Kaltmiete	950,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ariane Barrasch, MSc

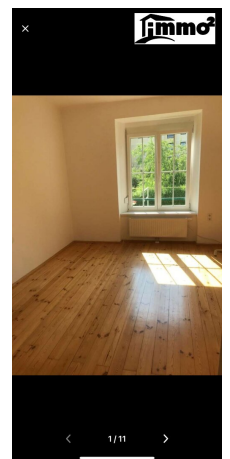
Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 660 2800 129

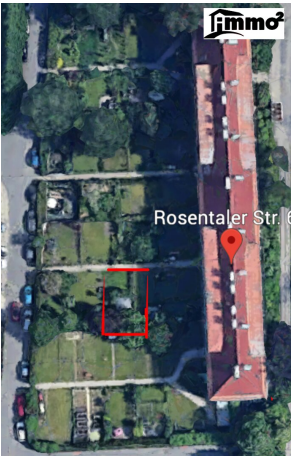
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

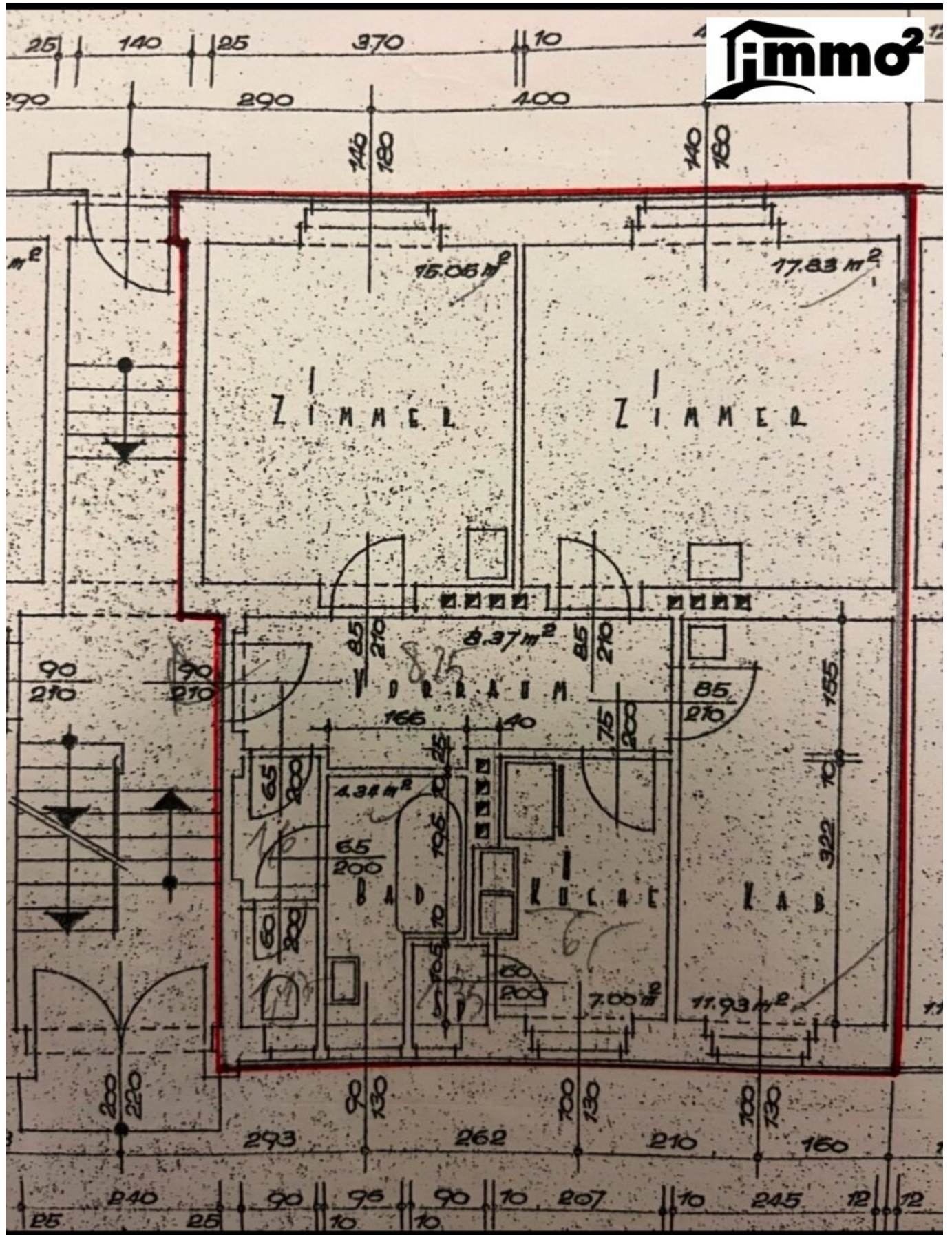


termin zur









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten Wohnung in bester Lage von Waidmannsdorf, die mit einer perfekten Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung überzeugt.

Ihr persönlicher Garten – eine grüne Oase

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist der ca. 80 m² große Garten. Auch wenn dieser **nicht** direkt von der Wohnung zugänglich ist, befindet er sich unmittelbar vor der Haustür und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ob Frühstück im Grünen, gesellige Grillabende oder ein Rückzugsort zum Lesen – hier finden Sie Ihren Platz zum Durchatmen.

Perfekte Raumaufteilung auf ca 70qm für Familien oder Paare

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** (Hochparterre) und begeistert durch ihre durchdachte und ausgezeichneten Aufteilung:

- **Vorraum:** Der ideale Empfangsbereich für Ihre Gäste.
- **Schlafzimmer:** Ihr Rückzugsort zum Entspannen.
- **Kinderzimmer:** Perfekt für die Kleinen oder als Homeoffice nutzbar.
- **Küche:** Eine Einbauküche mit allem, was Sie brauchen.
- **Abstellraum:** Praktischer Stauraum für alles, was Sie nicht täglich benötigen.
- **Großzügiges Badezimmer mit WC und Badewanne:** Ein Ort der Entspannung mit ausreichend Platz.
- **Kellerabteil:** Zusätzlicher Stauraum, der Ihren Alltag erleichtert.
- **Kaution:** 3.000€

- **Miete inkl. Betriebskosten und Heizung:** 950€
- Die Wohnung wird ohne Möbel (bis auf die Küche) übergeben
- Verfügbar: ab sofort
- **aufrechtes Arbeitsverhältnis mit mind 2.500€ Netto Einkommen wird vorausgesetzt!**

Komfort und Qualität

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Besonders hervorzuheben sind die wunderschönen Dielenböden, die dem Wohnraum eine warme und einladende Atmosphäre verleihen. Die Einbauküche ergänzt den modernen Stil perfekt.

Ein weiterer Pluspunkt: Die Fernwärme wurde 2014 erneuert, was für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt.

Beste Infrastruktur – alles fußläufig erreichbar

Die Lage könnte nicht besser sein!

- **Innenstadt:** In wenigen Minuten zu Fuß erreichbar – erleben Sie die Vorzüge urbanen Lebens.
- **Kindergarten und Schulen:** Praktisch für Familien, keine langen Wege.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen, finden Sie in unmittelbarer Nähe.
- **Öffentliche Parkplätze:** Direkt vor dem Haus stehen Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein Zuhause, das begeistert

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie bietet Lebensqualität, die man spürt. Ob für Familien, Paare oder Singles, die das Besondere suchen – hier finden Sie Ihre Wohlfühloase in Waidmannsdorf.

Lassen Sie sich dieses Schmuckstück nicht entgehen! Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause bei einer Besichtigung persönlich zu zeigen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Apotheke <425m

Krankenhaus <475m

Klinik <650m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <750m

Universität <825m

Höhere Schule <650m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <600m

Einkaufszentrum <1.450m

Sonstige

Bank <175m

Geldautomat <675m

Post <825m

Polizei <675m

Verkehr

Bus <50m

Autobahnanschluss <2.825m

Bahnhof <575m

Flughafen <4.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap