

**READY TO LIVE- MÖBLIERTES SERVICED APARTMENT
MIT BALKON. NAHE LAKESIDE PARK, UNI UND CITY.
PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 56280

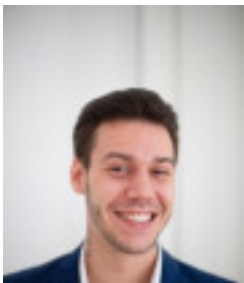
Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Gesamtmiete	1.495,00 €
Kaltmiete (netto)	1.359,09 €
Kaltmiete	1.359,09 €
USt.:	135,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

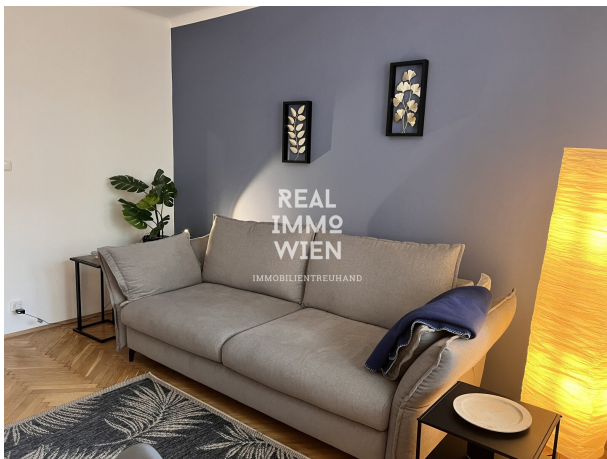


Philipp Stummer

Real Immo Gerald Frank GmbH
Rabensteig 1/13
1010 Wien

T +4315120488
H +4366499651213

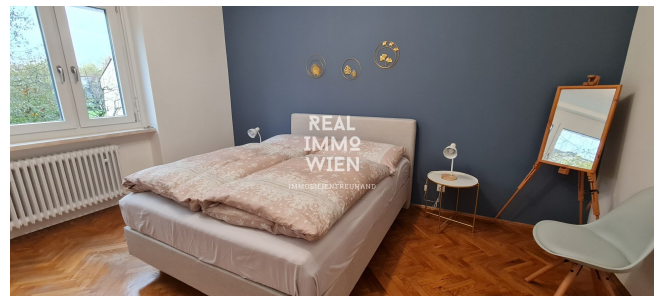
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















REAL
IMMO
WIEN

IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

Diese geräumige 80 m² Wohnung mit Balkon befindet sich in sehr zentraler und ruhiger Lage zwischen der Altstadt von Klagenfurt und dem Wörthersee. In der Nähe des Lendkanals und des Lendhafens (Szeneviertel mit netten Cafés und Restaurants). Nahe Uni Klagenfurt und Lakeside Park. Kostenlose Parkplätze sind direkt vor der Haustür vorhanden.

Die stilvolle Wohnung ist aufgeteilt in Vorraum, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer mit separatem WC, 2 Schlafzimmer und Balkon.

Die elegante Wohnküche bietet einen Essplatz, ein gemütliches Sofa und einen Smart-TV. Es gibt kostenlosen Internetzugang.

Die Küche ist komplett ausgestattet: Mikrowelle, Cerankochfeld, Backofen, ausreichend Koch- und Essgeschirr Utensilien, Wasserkocher, Filter-Kaffeemaschine, Geschirrspüler und Kühlschrank mit Gefrierfach und ein kleines Frühstücksecke.

Ein Schlafzimmer ist mit einem Springbox Doppelbett (160x200 cm) ausgestattet.

Das zweite Schlafzimmer ist mit 2 Einzelbetten (90x200 cm) ausgestattet.

Das Badezimmer hat eine Badewanne mit Dusche und Waschbecken. Hand- und Badetücher sind vorhanden, ebenso wie ein Haartrockner.

Es gibt eine separate Toilette, eine Waschmaschine mit Wäschetrockner und einen Balkon mit Blick ins Grüne.

Alle Fenster sowie die Balkontür sind mit Raffstore ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich im 2ten Stock mit Lift und bietet Platz für bis zu **4 Personen**.

Perfekte Lage: Schöner Spaziergang entlang der Lendkanal bis in die Altstadt, zu Fuß (ca. 5 Minuten) oder mit dem Rad (Lendradweg). Der Wörthersee befindet sich auch in der Nähe, zu Fuß, per Rad (Lendradweg) oder mit dem Bus (Bushaltestelle nur 3 Minuten entfernt) erreichbar.

Merkmale: Keine Haustiere erlaubt. Lift ist vorhanden, Gäste müssen aber trotzdem ein paar Stufen steigen.

Adresse: Christof-Martin-Wieland-Straße 23, Klagenfurt am Wörthersee

Preis:

Das möblierte Apartment ist **provisionsfrei**.

Kaution von EUR 5.070€

Pauschales monatliches Nutzungsentgelt von € 1.495,00 (BK, Heizung sind inklusive)

This spacious 80 m2 flat with balcony is in a very central and quiet location between the old town of Klagenfurt and the Wörthersee lake. Close to the Lend Canal and the Lend Harbour (trendy district with nice cafés and restaurants). Close to Klagenfurt University and Lakeside Park. Free parking is available right outside the front door.

The stylish flat is divided into an entrance hall, living room, kitchen, bathroom with separate WC, 2 bedrooms and balcony.

The elegant eat-in kitchen offers a dining area, a cosy sofa and a Smart TV. There is free internet access.

The kitchen is fully equipped: Microwave, ceramic hob, oven, sufficient cookware and crockery utensils, kettle, filter coffee machine, dishwasher and fridge with freezer compartment and a small breakfast nook.

One bedroom is furnished with a springbox double bed (160x200 cm).

The second bedroom is furnished with 2 single beds (90x200 cm).

The bathroom has a bathtub with shower and washbasin. Hand and bath towels are provided, as well as a hairdryer.

There is a separate toilet, a washing machine with tumble dryer and a balcony.

All windows and the balcony door are fitted with external blinds.

The flat is on the 2nd floor with a lift and can accommodate up to **4 people**.

Perfect location: Nice Walk along the Lendkanal to the old town, on foot (approx. 5 minutes) or by bike (Lendradweg). The Wörthersee is also nearby, accessible on foot, by bike (Lendradweg) or by bus (bus stop only 3 minutes away).

Features: no pets allowed. Lift is available, but guests still have to climb a few steps.

Price:

The flat is **free of commission**.

Deposit of EUR 5.070€

Monthly rental fee of €1.495,00 (Operating costs and heating are included)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person (Name, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können

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.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap