

## **Moderne, möblierte 2-Zimmer-Mietwohnung mit XL-Loggia in Uni-Nähe in Klagenfurt**



Titelbild

**Objektnummer: 3754/945**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

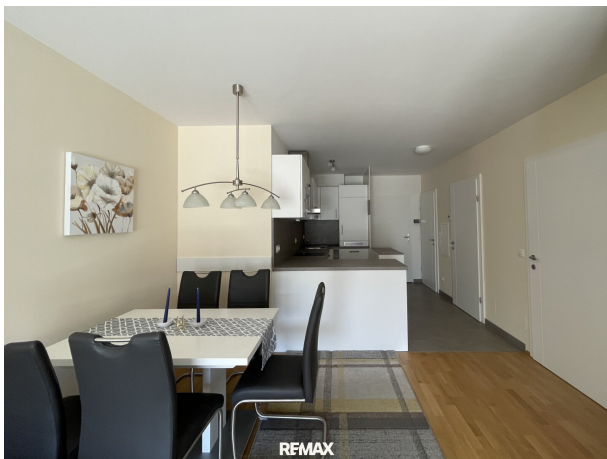
## Zahlen, Daten, Fakten

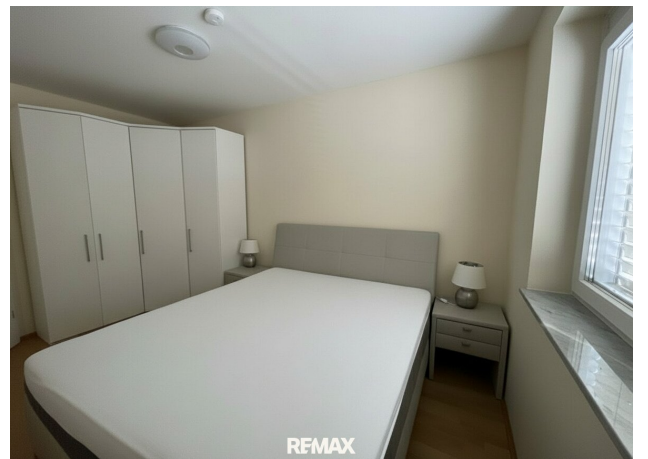
Adresse	Roseggerstraße 46
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,17 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	54,60 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,78 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	720,64 €
Kaltmiete	840,81 €
Betriebskosten:	120,17 €
Heizkosten:	20,46 €
USt.:	88,73 €
Provisionsangabe:	

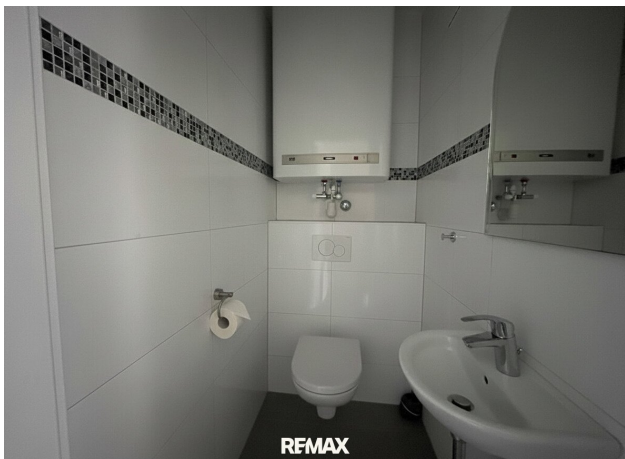
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

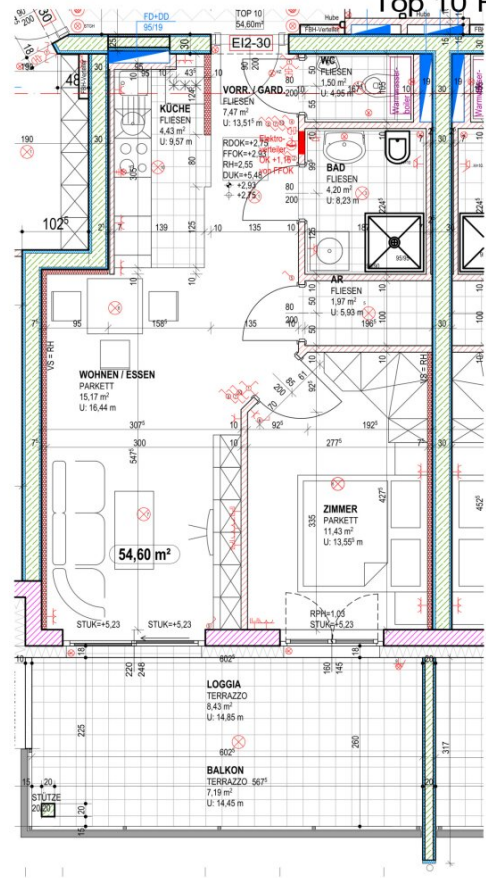








# Top 10 Haus A



## PROJEKT BVH "ROSE 34"

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	GEZ.	GEPR.
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Bauwerber:	REALITÄTEN-INVEST Investment- und Projektgesellschaft o. B. August-Jahn-Str. 11, 8033 KLAGENFURT
Bauvorhaben:	WOHNANLAGE "Rose 34" in der Baugruppe Hochwertiges BHK KLAGENFURT
Planart:	DETAILPLAN
Planinhalt:	Top 10 Haus A
Maßstab:	1:50
Plan Nummer:	VSP-4.06.13
Planfläche:	0.12 m²
gezeichnet:	Datum: gezeichnet
geprüft:	geprüft

REMAX

## Objektbeschreibung

### **Moderne, möblierte 2-Zimmer-Mietwohnung mit XL-Loggia in Uni-Nähe in Klagenfurt**

Diese freundliche, lichtdurchflutete Wohnung mit großer Loggia befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in Klagenfurt und besticht durch ihre hervorragende Lage. Die Wohnung wird vollständig möbliert vermietet, wobei das gesamte Mobiliar (siehe Fotos) bereits im Mietpreis enthalten ist.

Hier heißt es: **BESICHTIGEN – MIETEN – EINZIEHEN – WOHLFÜHLEN!**

Die 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54,60 m<sup>2</sup> Nutzfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohnhauses mit Lift und verfügt über eine optimale Raumaufteilung.

Der großzügig geschnittene Koch-/Wohn-/Essbereich mit südlicher Ausrichtung bietet ein angenehmes Wohnambiente. Die neuwertige Hochglanzküche fügt sich harmonisch in diesen Raum ein. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer. Ein separater Abstellraum schafft zusätzliche Staufläche. Das moderne, lichtdurchflutete Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Bidet sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden.

Die südseitige, ca. 15,62 m<sup>2</sup> große Loggia mit Blick ins Grüne und auf die umliegende Berglandschaft sorgt für entspannte Stunden im Freien und bringt viel Licht in den Wohnraum.

Ein zusätzliches Kellerabteil bietet komfortablen Stauraum.

Ein Außenparkplatz ist bereits in der Miete enthalten.

Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme.

#### **Lage:**

Die hervorragende Infrastruktur garantiert ein bequemes Wohnen, Nahversorgung, die Alpen-Adria-Universität, der Wörthersee sowie öffentliche Verkehrsmittel mit Busanbindung ins Stadtzentrum sind in unmittelbarer Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Mietwohnung und kontaktieren Sie uns noch heute zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Es wird um vorherige Zusendung des Mieterprofils gebeten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer

vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Hinweis für Mietinteressenten:

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen.

Das bedeutet für Sie:

Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig.

Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten.

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 <475m

Apotheke <300m

Krankenhaus <625m

Klinik <875m

### **Kinder & Schulen**

Schule <600m

Kindergarten <850m

Universität <1.450m

Höhere Schule <1.225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.025m

### **Sonstige**

Bank <425m

Geldautomat <425m

Post <800m

Polizei <1.150m

**Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <2.450m

Bahnhof <700m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap