

## Haus Aurea - ein Ort zum Ankommen



18

**Objektnummer: 141/84892**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	1.891,69 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.243,58 €
<b>Betriebskosten:</b>	312,50 €
<b>USt.:</b>	185,61 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	150,00 €

## Ihr Ansprechpartner



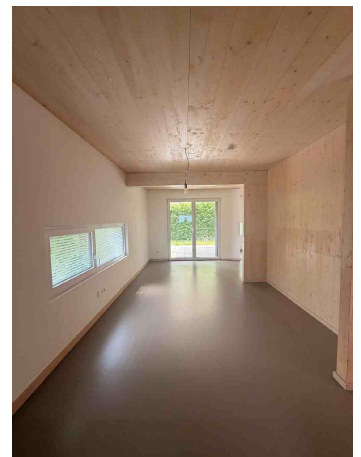
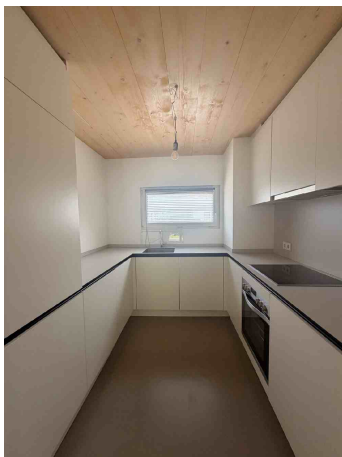
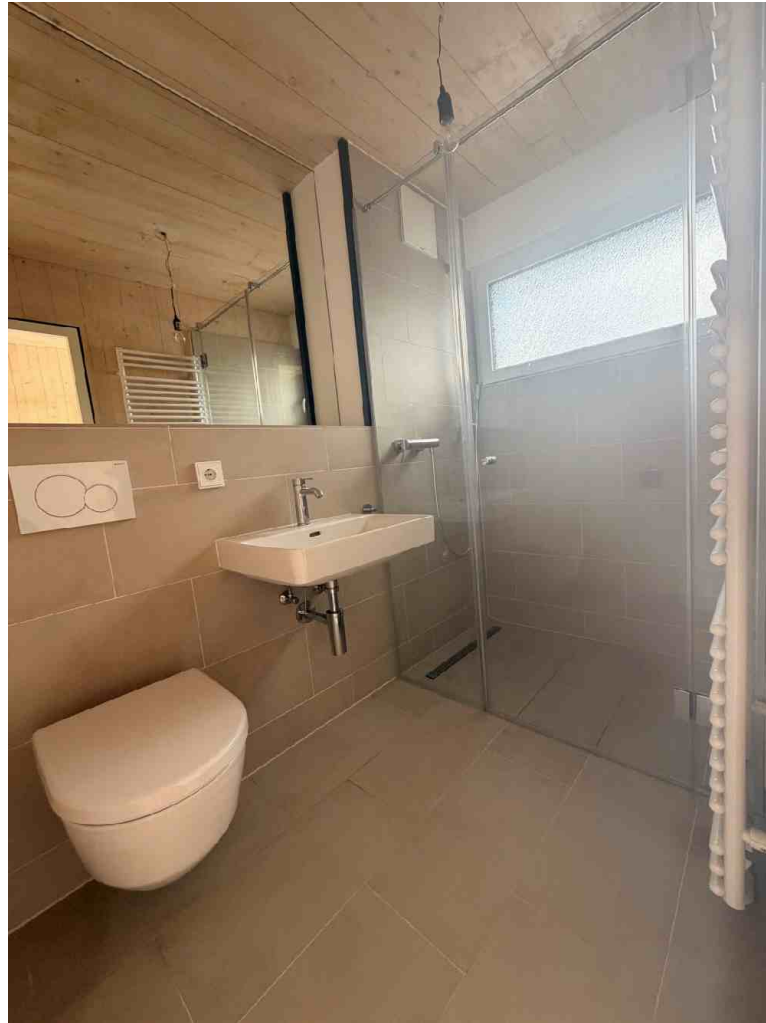
**Alessa Valentina Huber**

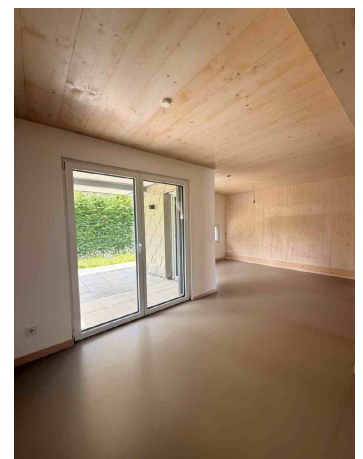
Rustler Immobilientreuhand

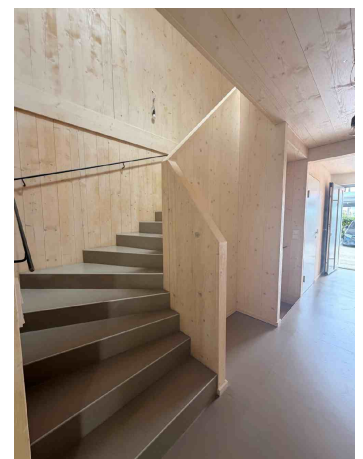
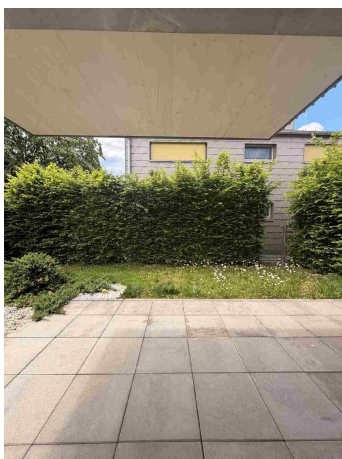
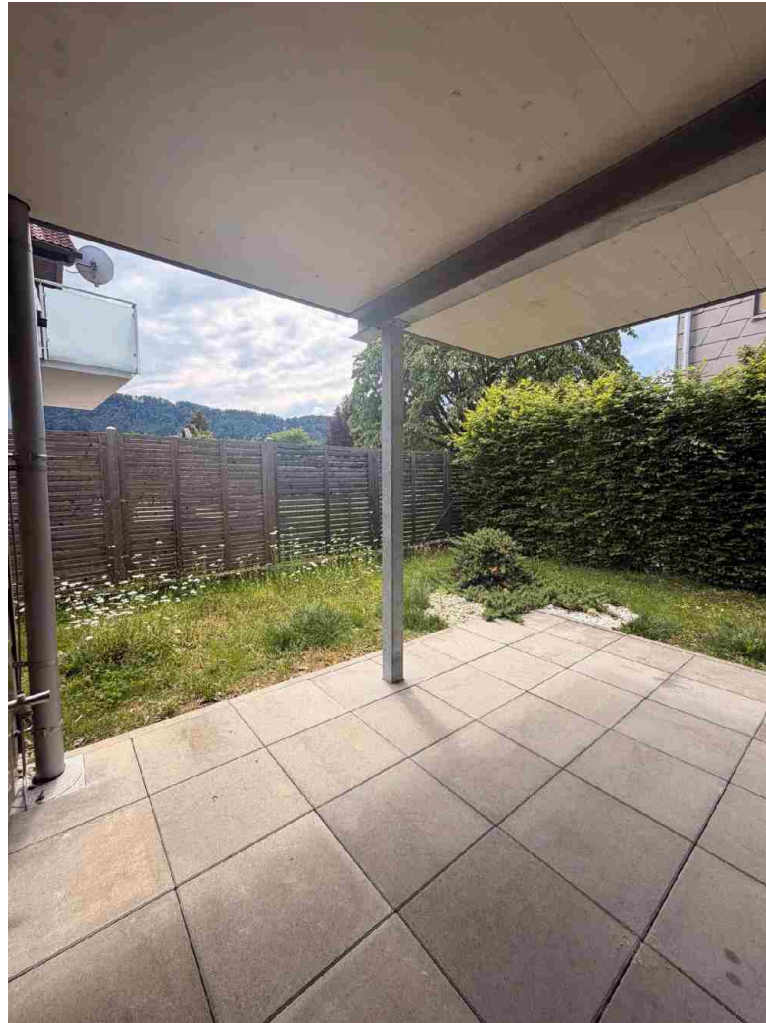
T +43 463502072 581

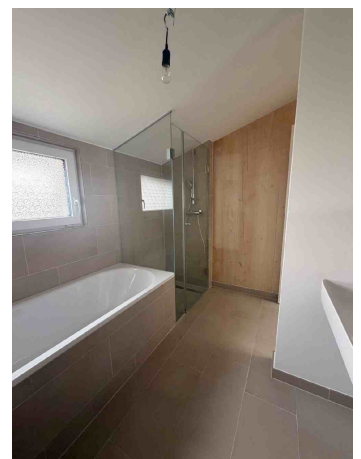
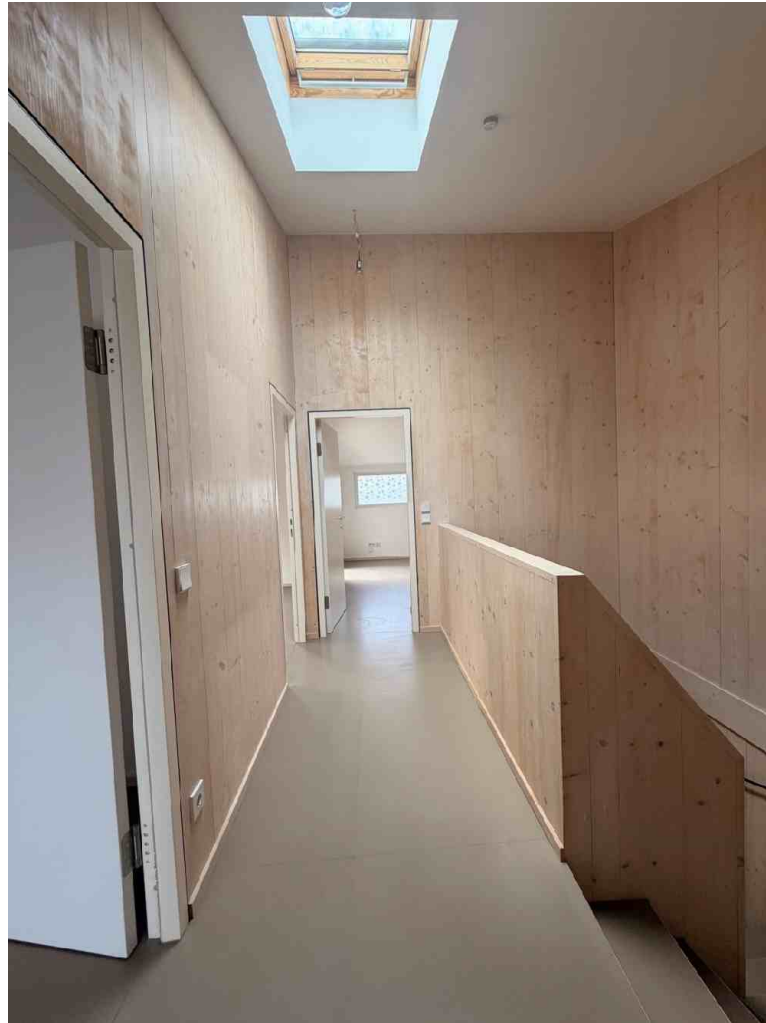
H 0676 834 34 581

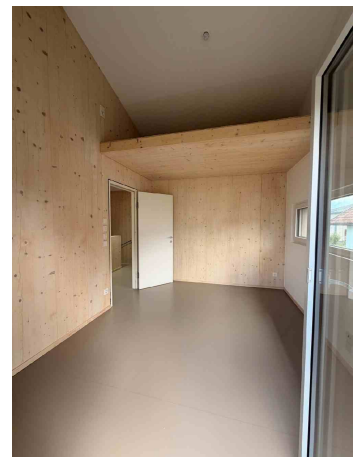
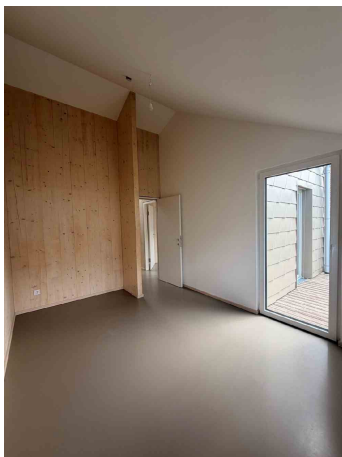
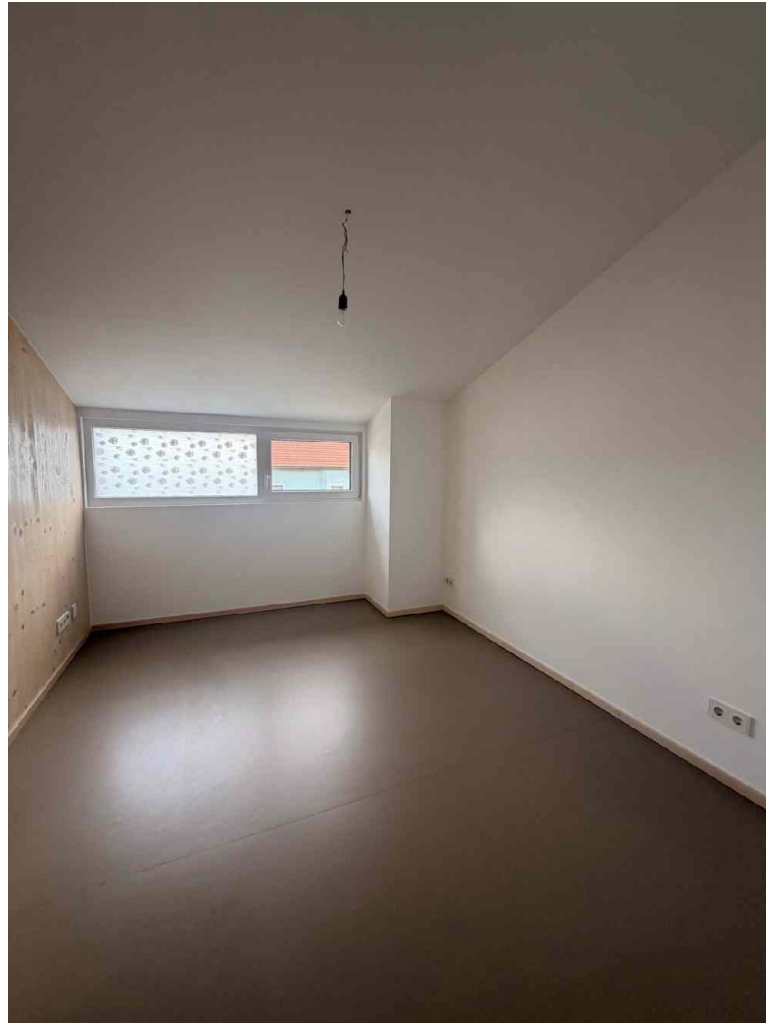
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

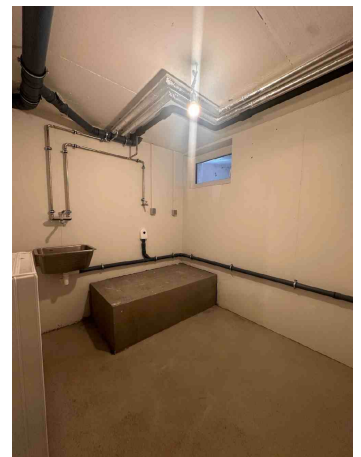
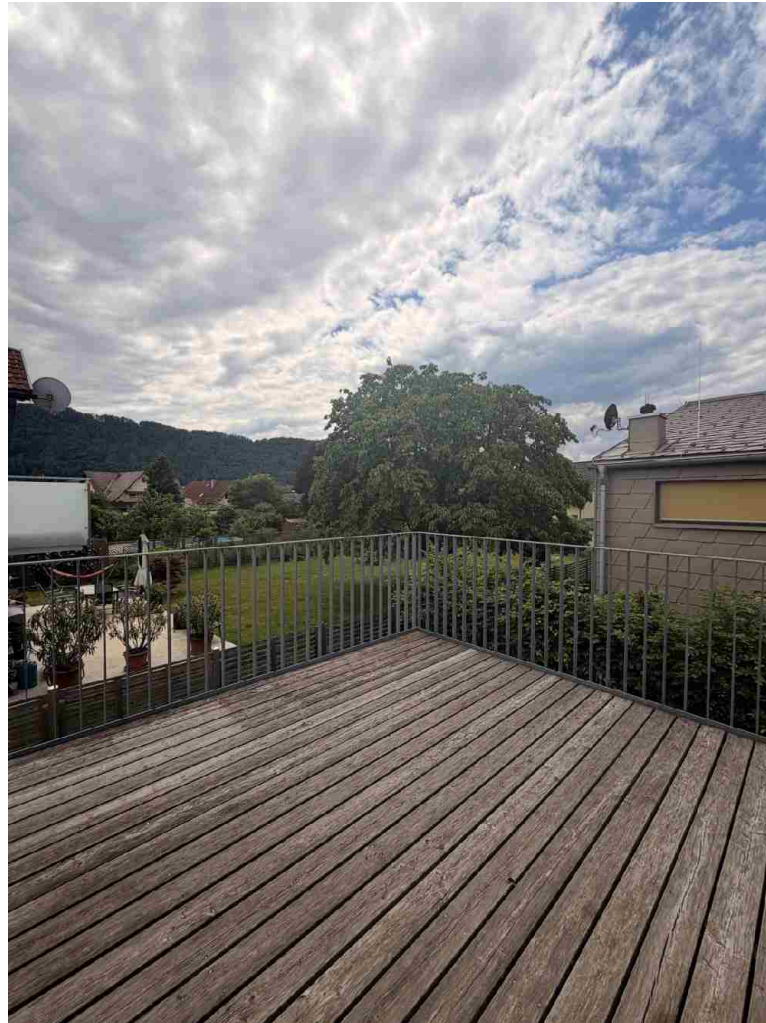








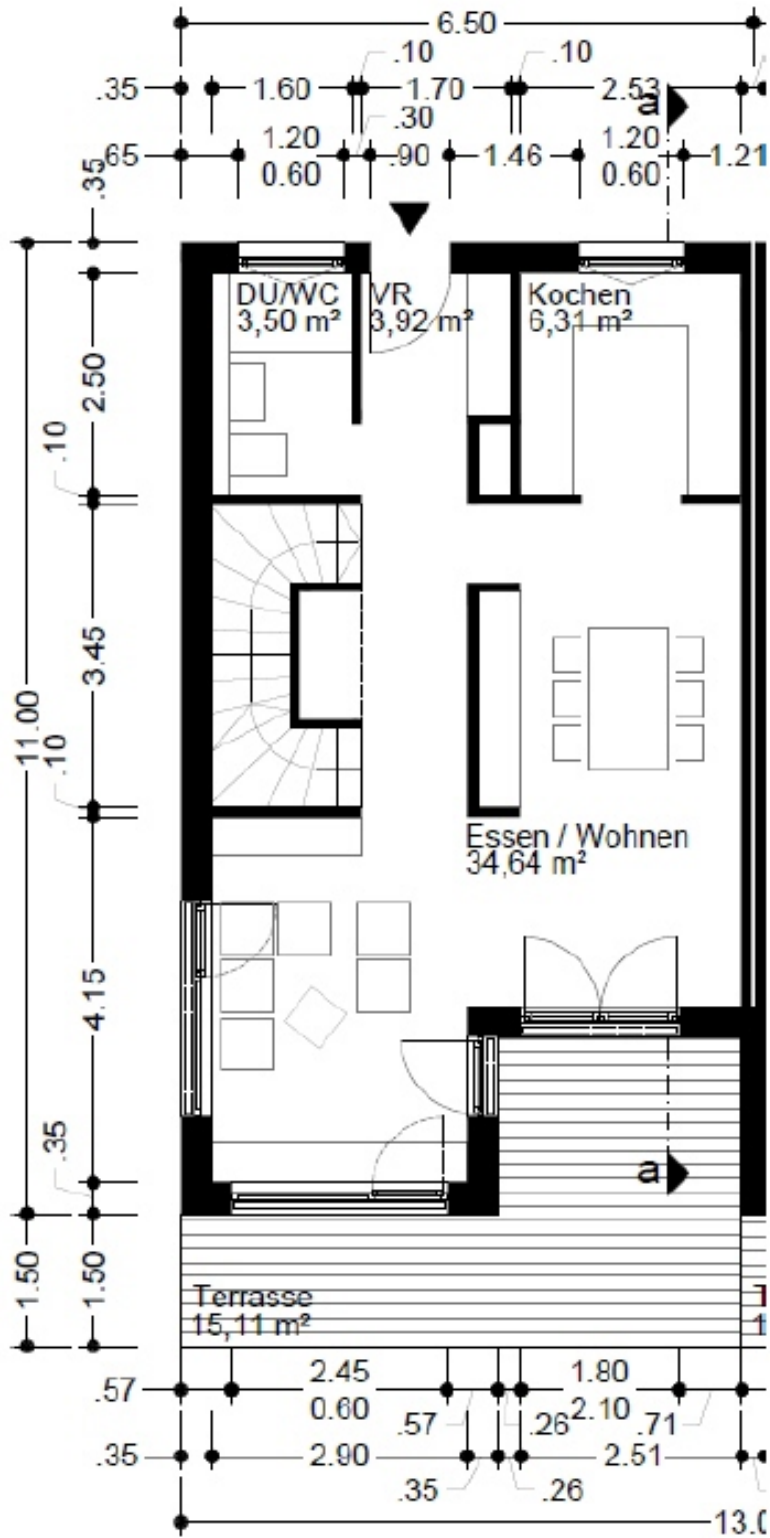




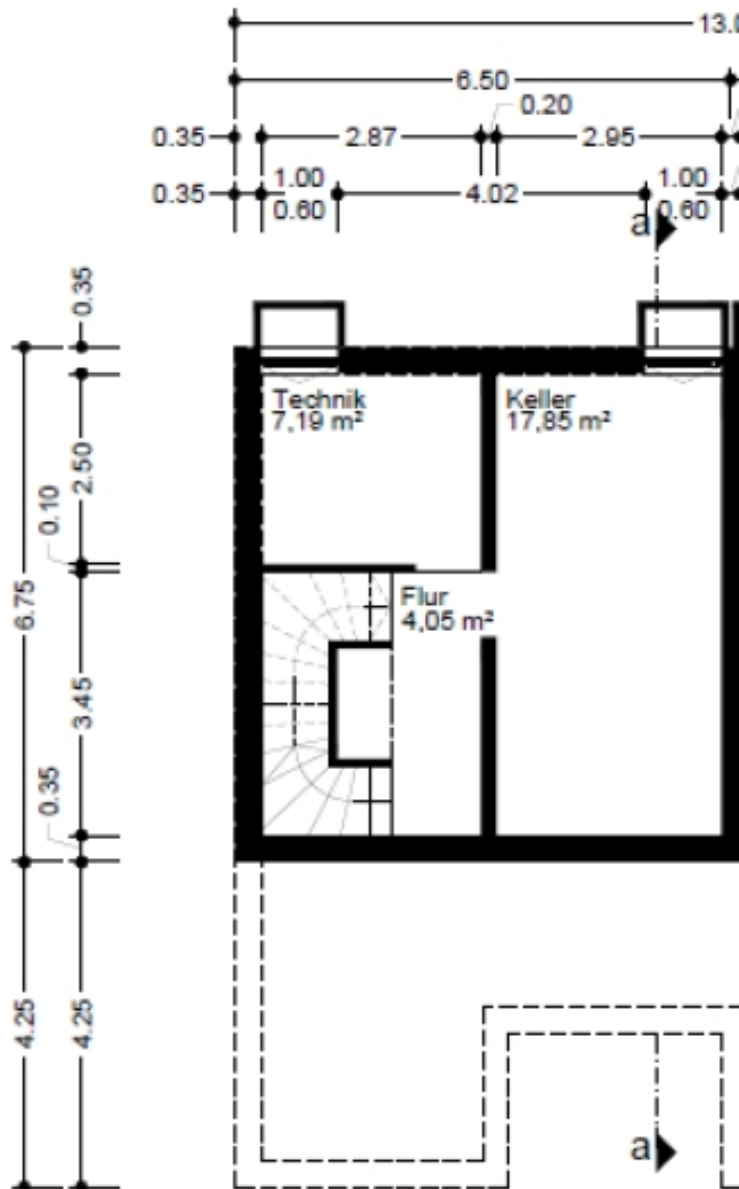




EG



UG



## Objektbeschreibung

Das Haus Aurea verbindet modernen Wohnkomfort mit einer warmen, angenehmen Atmosphäre und viel Platz zum Leben. Die hochwertige Holzbauweise sorgt im gesamten Haus für ein besonders angenehmes Raumklima und verleiht den Räumen Charakter und Gemütlichkeit.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit voll ausgestatteter Küche und direktem Zugang auf die sonnige Südwest-Terrasse und in den Garten. Gerade an warmen Tagen wird dieser Bereich schnell zum Mittelpunkt des Hauses. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gästebad mit Dusche.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist die große, nach Südwesten ausgerichtete Terrasse, die viele Sonnenstunden und einen schönen Rückzugsort im Freien bietet.

Das Haus ist voll unterkellert. Neben einem praktischen Wasch- und Trockenraum bietet ein weiterer großzügiger Raum vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob Hobbyraum, Fitnessbereich, Stauraum oder Homeoffice.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung sowie elektrische Raffstores bei allen Fenstern. Direkt vor dem Haus befinden sich ein Carportplatz sowie ein weiterer Frestellplatz, welche schon im Preis inkludiert sind.

Haus Aurea eignet sich ideal für Familien oder alle, die ruhiges und hochwertiges Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten. Die Lage ist familienfreundlich, sonnig und gleichzeitig hervorragend an Nahversorger sowie das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Hunde und Katzen sind herzlich willkommen.

- Preis exkl. Heizkosten
- Kautio: 3 Bruttomonatsmieten
- Bezugstermin: Ab sofort

Anmietungskriterien: Die Gesamtmiete darf nicht mehr als 40% des monatlichen Nettoeinkommens betragen

weitere Angebote finden Sie auf [www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.