

## Sonnige 3-Zimmer Wohnung im Zentrum über den Dächern Klagenfurts



6

**Objektnummer: 141/81855**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Gesamtmiete</b>	1.170,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	602,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	402,82 €
<b>Heizkosten:</b>	53,35 €
<b>USt.:</b>	111,21 €

## Ihr Ansprechpartner



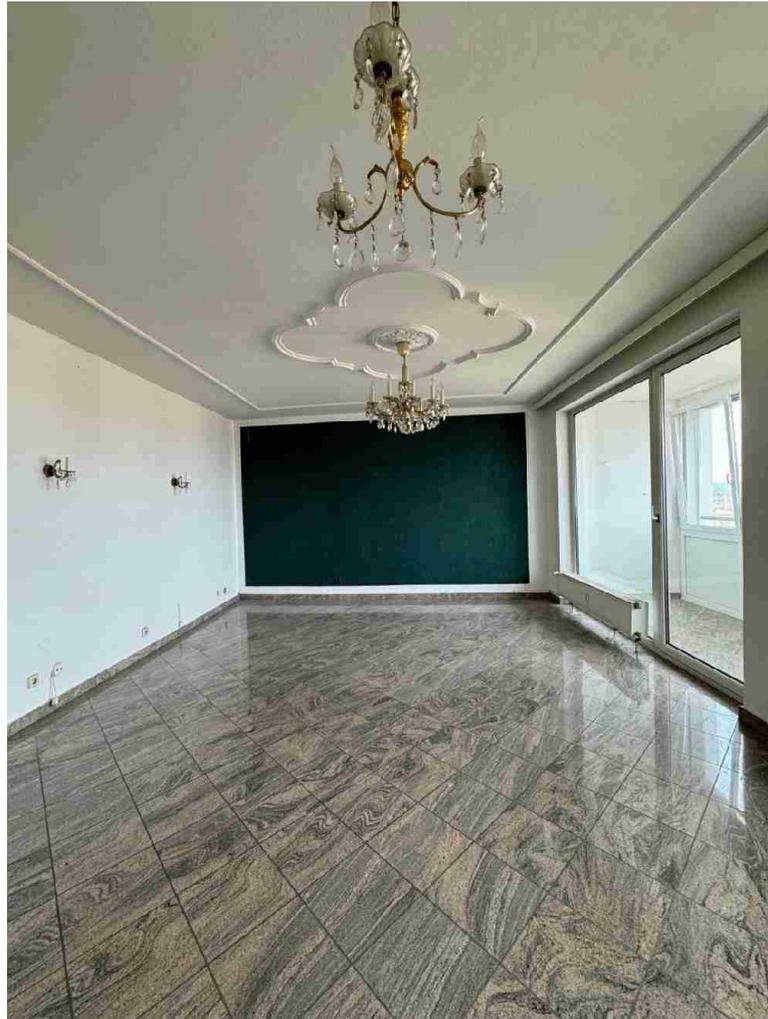
**Alessa Valentina Huber**

Rustler Immobilientreuhand

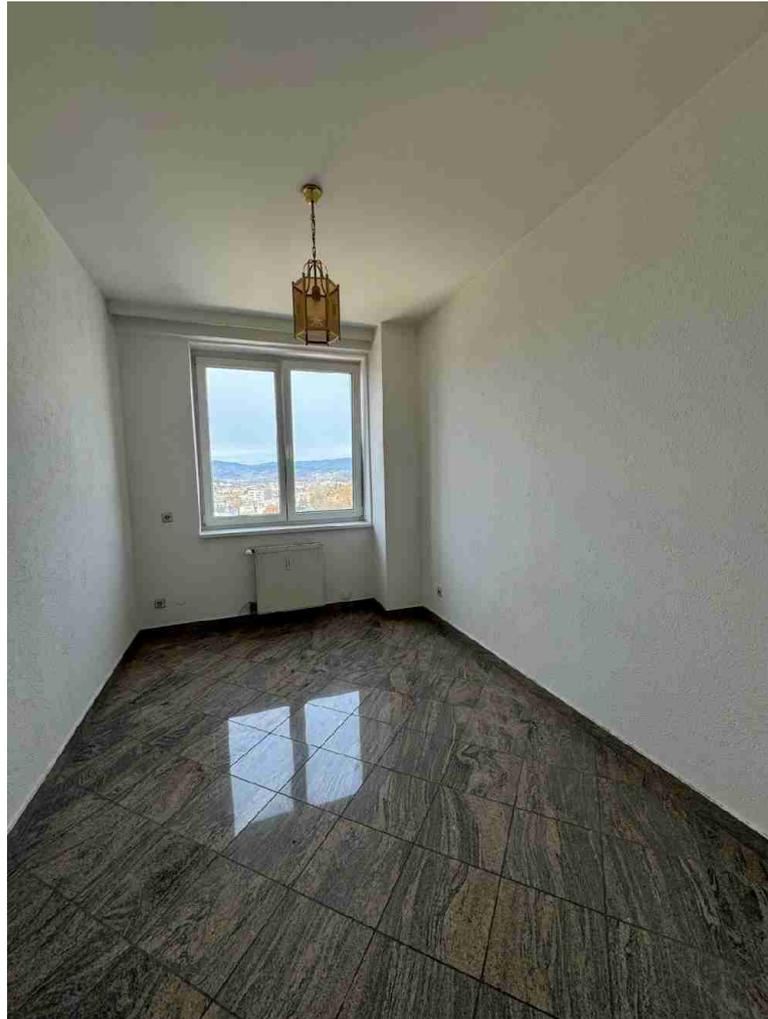
T +43 463502072 581

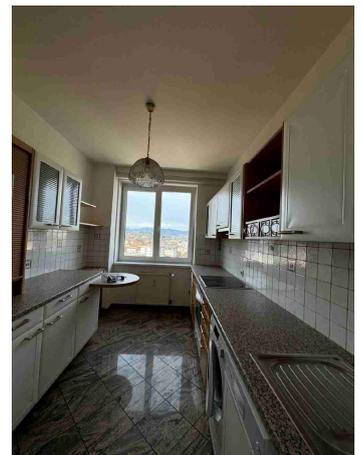
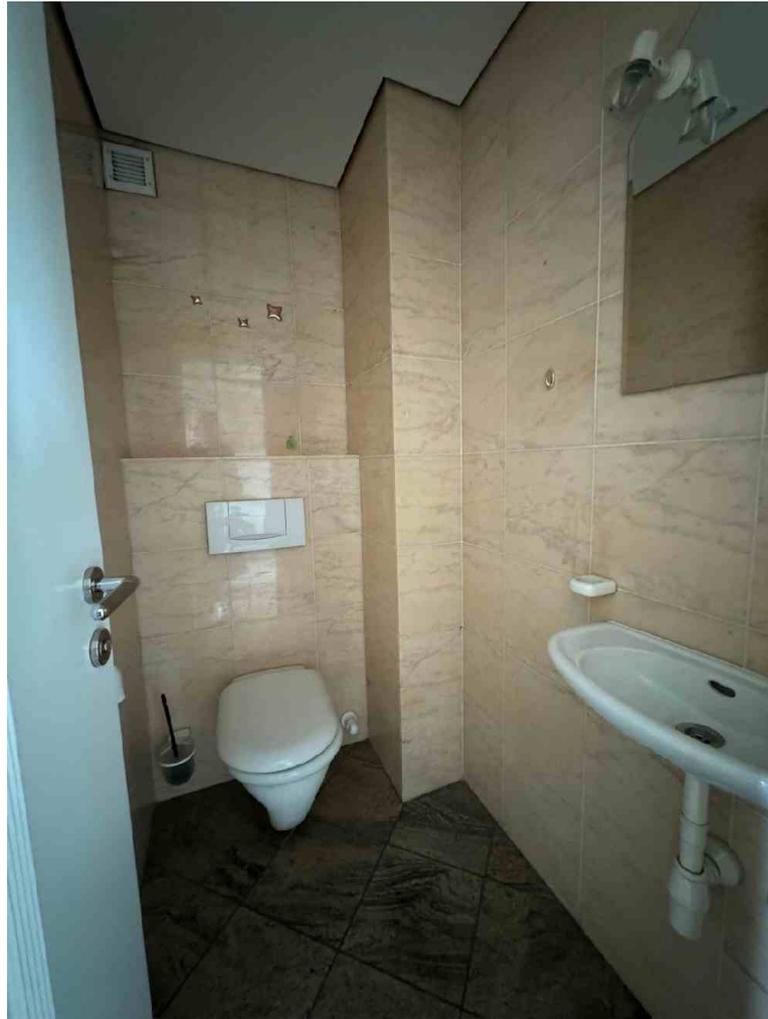
H 0676 834 34 581

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











## Objektbeschreibung

Erleben Sie die perfekte Symbiose aus schönem Wohnen und atemberaubendem Fernblick aus dem 13. Stock – in dieser exklusiven 3-Zimmer-Wohnung im Rothauer Hochhaus, im Herzen von Klagenfurt. Die großzügige, lichtdurchflutete Wohnung besticht nicht nur durch ihre hervorragende Lage, sondern auch durch den einmaligen Ausblick, der den Blick über das malerische Kreuzbergl bis hin zum Radsberg in Ebenthal eröffnet.

Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und jeden Moment in vollen Zügen genießen.

Die Wohnung bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von knapp 90m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung, die modernen Komfort und zeitlose Eleganz vereint. Die sonnige Loggia ist der ideale Ort, um die ersten Sonnenstrahlen des Tages zu begrüßen oder den Abend bei einem Glas Wein mit herrlichem Ausblick über die Klagenfurter Altstadt ausklingen zu lassen.

Die vollmöblierte Küche verfügt über sämtliche E-Geräte und bietet generell viel Stauraum. Auch das Badezimmer ist mit Dusche und Handtuchheizkörper ausgestattet. Hervorzuheben sind auch die zeitlosen, eleganten Marmorböden in der gesamten Wohnung und das Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Räume sind harmonisch gestaltet und bieten genügend Platz für individuelles Wohnen und persönlichen Stil.

Das Rothauer Hochhaus, als geheimes Wahrzeichen der Stadt, überzeugt nicht nur mit seiner zentralen Lage, sondern auch mit seiner hervorragenden Infrastruktur und Anbindung. Sie erreichen schnell alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, ohne auf die Ruhe und Exklusivität dieses besonderen Wohnens verzichten zu müssen.

Gönnen Sie sich das Privileg, in dieser traumhaften Wohnung zu leben – wo Komfort, Stil und ein unvergleichlicher Blick zu einer einzigartigen Lebensqualität verschmelzen.

Details:

-Anmietungskriterien: Die Miete darf nicht mehr als 40% des monatlichen Nettoeinkommens betragen, hier müssen die letzten drei Lohnzettel vorgelegt werden.

-Bezugstermin: nach Absprache

-Kautions: 3 Bruttomonatsmieten - € 3.450,00

-Mietvertragsdauer: 5 Jahre mit Option zur Verlängerung

-Die Wohnung wird vor der Übergabe noch ausgemalt

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.