

## **Wunderschöne Innenstadt Wohnung - Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 7278/42384**

**Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eisengasse 2
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	77,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Gesamtmiete	924,89 €
Kaltmiete (netto)	655,27 €
Kaltmiete	840,80 €
Betriebskosten:	136,87 €
USt.:	84,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Adna Mujanovic**

ImmoPro Immobilien GmbH  
Adolf-Pichler-Platz  
6020 Innsbruck

T +434242241244014

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



## Objektbeschreibung

Vermietung gelangt diese **2-Zimmer-Wohnung** mit einer Nutzfläche von **77,09m<sup>2</sup>** im **4.Obergeschoss mit Lift**.

### Aufteilung:

Vorraum, Abstellraum, WC, 2 Zimmer, Küche, Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss.

Beheizt wird mittels **Fernwärme**. Die Kosten für die Heizung werden nach Verbrauch abgerechnet und sind in der angegebenen Mietzinsauflistung **nicht** enthalten.

Der Mietvertrag wird **unbefristet** abgegeben. Es wird ein **Kündungsverzicht von 1 Jahr** und einer darauf folgenden **3 monatigen Kündigungsfrist** vereinbart.

Es fällt eine **Kautions von € 2.800,-** an.

Die Wohnung steht **ab 01.03.2025** zur Verfügung!

Die angegebenen Werte für den Energieausweis sind Referenzwerte. Der Energieausweis wird nachgereicht.

**Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins können Sie uns gerne eine Anfrage schicken!**

### Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <100m

Apotheke <100m

Krankenhaus <775m  
Klinik <725m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <175m  
Universität <600m  
Höhere Schule <475m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <375m

### **Sonstige**

Bank <50m  
Geldautomat <125m  
Post <225m  
Polizei <75m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Autobahnanschluss <3.150m  
Bahnhof <1.125m  
Flughafen <3.350m  
Straßenbahn <3.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap