

## Helle 2-Zimmer Wohnung - Provisionsfrei!



**Objektnummer: 7278/42398**

**Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 41
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	82,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Gesamtmiete	975,26 €
Kaltmiete (netto)	662,64 €
Kaltmiete	886,60 €
Betriebskosten:	223,96 €
USt.:	88,66 €
Infos zu Preis:	

Bruttomiete: -exkl. Strom -exkl. Heizung

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

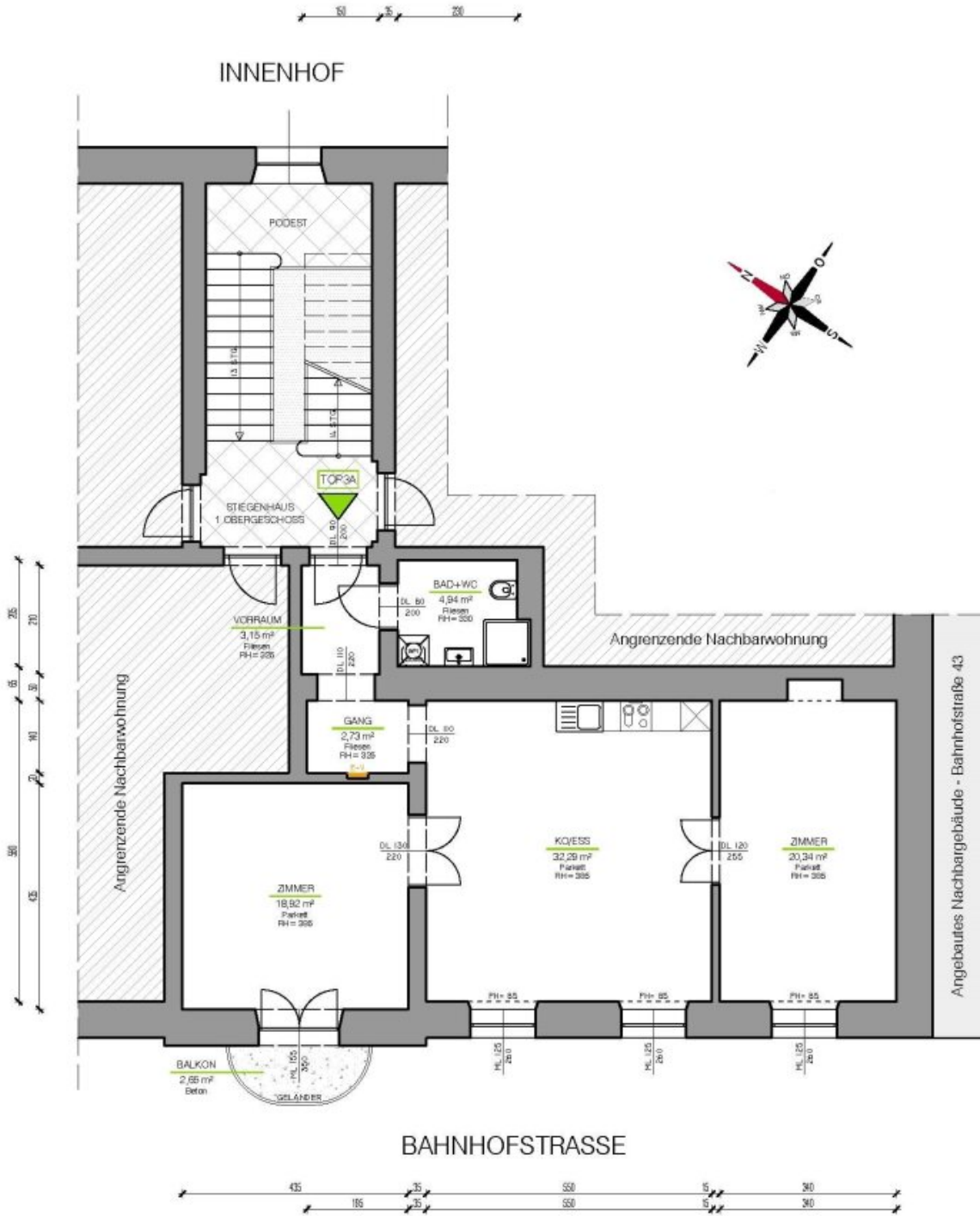
## Ihr Ansprechpartner

**Adna Mujanovic**

ImmoPro Immobilien GmbH  
Adolf-Pichler-Platz  
6020 Innsbruck

T +434242241244014

Ge  
Ve



## Objektbeschreibung

Vermietung gelangt diese **2-Zimmer-Wohnung** mit einer Nutzfläche von **82,83 m<sup>2</sup>** im **1. Obergeschoss ohne Lift**.

### Aufteilung:

Vorraum, 2 separate Zimmer, Küche, Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Toilette.

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 € .3000,-** an.

Die Wohnung steht **ab 01.04.2025** 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 <225m

Krankenhaus <800m  
Klinik <200m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m  
Kindergarten <475m  
Universität <200m  
Höhere Schule <575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <825m

### **Sonstige**

Bank <100m  
Geldautomat <200m  
Post <475m  
Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Autobahnanschluss <3.425m  
Bahnhof <525m  
Flughafen <3.475m  
Straßenbahn <4.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap