

**Sonnige 2 Zimmer - Ideal als Büro oder Praxis -  
Zentrumsnah!**



Großes Zimmer

**Objektnummer: 19143**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,67
<b>Kaltmiete (netto)</b>	670,00 €
<b>Kaltmiete</b>	670,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.412,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Bieber**

Bieber Immobilien GmbH  
Feldgasse 1, Haus B  
2486 Pottendorf

H +43 699 15 11 1959  
F +43 720 88 13 76

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur





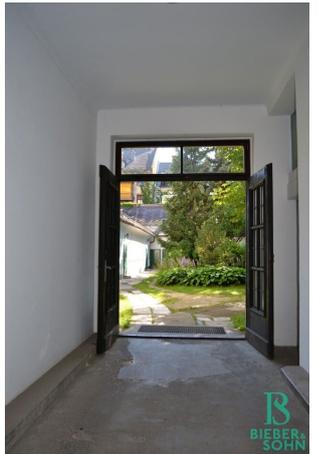
**B**  
BIEBER &  
SOHN



**B**  
BIEBER &  
SOHN



**B**  
BIEBER &  
SOHN





## Objektbeschreibung

Diese perfekten 2 Zimmer, mit einer Nutzfläche von ca. 57m<sup>2</sup> befinden sich in einem sehr gepflegten Altstadtthaus in der Nähe der Landesregierung!

Im 2. Stock, ohne Lift gelegen, betritt man über den großzügigen Vorraum die Wohnung. Vom Vorraum aus ist ein Zimmer mit einer Pantry-Küche zu betreten sowie das Bad mit Wanne, Waschtisch, Waschmaschinenanschluß und WC. Von hier aus ist das große Zimmer zu begehen. Durch die westliche Ausrichtung ist die Wohnung hell und sonnig!

Die Ausstattung umfaßt Holzböden, Kabel-/Telefonanschluß, Doppelglasfenster mit Innenrollos, Gegensprechanlage. Die Beheizung erfolgt über eine Hauszentralheizung und wird mit einem monatlichen Akonto von ca. 70,00 EUR zur monatlichen Miete hinzugerechnet.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Die öffentliche Verkehrsanbindung sowie die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen - ebenso die City!

Ein zentral gelegenes Objekt, das sich bestens als Büro oder Praxis eignet!

Pauschalmiete: 670,00 EUR (inkl. Betriebskosten)

Kautions: 2.010,00 EUR

Provision: 2.412,00 EUR inkl. 20% USt.

FA-Gebühr: 444,00 EUR

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.