

Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Ideal für Singles oder Pärchen – Stilvolle Altbauwohnung (MW_0390) Im Herzen von Klagenfurt



Diese entzückende Zweizimmer-Altbauwohnung überzeugt durch ihre erstklassige Innenstadtlage im Herzen von Klagenfurt. Sie befindet sich in einem charmanten Stadthaus und besticht durch ihre großzügige Raumhöhe von ca. 3,60 m, die ein besonders angenehmes Wohngefühl vermittelt – ideal für Singles oder Paare. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Alle Wohnräume sind mit Parkettböden sowie Schallschutzfenstern ausgestattet. Die moderne Küche verfügt über eine funktionale Ausstattung und ist mit einem pflegeleichten Fliesenboden versehen. Das zeitlose Badezimmer mit Badewanne bietet zusätzlichen Komfort durch eine angenehme Fußbodenheizung. Da die Wohnung keinen Balkon hat, steht im gepflegten Innenhof eine Sitzgelegenheit zur Verfügung, die zum Entspannen einlädt. Die Lage überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zum Alten Platz, dem Stadttheater Klagenfurt und dem Heiligengeistplatz, der zentralen Verkehrsscheibe der Kärntner Linien. Rund um das Gebäude stehen öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Eine kostenpflichtige Dauerparkberechtigung kann beim Magistrat Klagenfurt beantragt werden.

Erfahrung zählt ...

Wohnfläche: ca. 50 m², 1. OG

Raumaufteilung: Wohnzimmer
 Wohnküche möbliert
 1 Schlafzimmer,
 Bad/WC

Mietkosten:	Hauptmietzins	€	409,10
	10 % Mwst.	€	40,90
	Zwischensumme	€	450,00
	Betriebskosten a'cto	€	130,00
	Bruttomonatsmiete	€	580,00 (ohne Heizung)

Heizkosten: **Fernwärme**
 (wird direkt mit den Stadtwerken abgerechnet)

Energiewerte: Heizwärmebedarf: 214 kWh/m²a; Gesamtenergieeffizienzfaktor: 2,74
 (gültig bis 21.10.2034)

Mietdauer: unbefristet
 (Seitens des Mieters kann das Mietverhältnis, nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten, ohne Angaben von Gründen aufgekündigt werden).

Kaution: € 1.740,00 – Überweisung bis zur Mietvertragsunterzeichnung

o

Einzug: Mai 2026

Vermittlungsprovision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Vermieter die Provision.

 Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - **einseitig nur für den Vermieter tätig ist.**


Gerne stehen wir Ihnen für Besichtigungen vor Ort oder Fragen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

 Herzlichst Ihre Andrea Gamnig und Martina Stromberger
 (Mobil: +43 (0) 664 – 124 90 05) Mobil: +43 (0) 664 – 487 00 13)

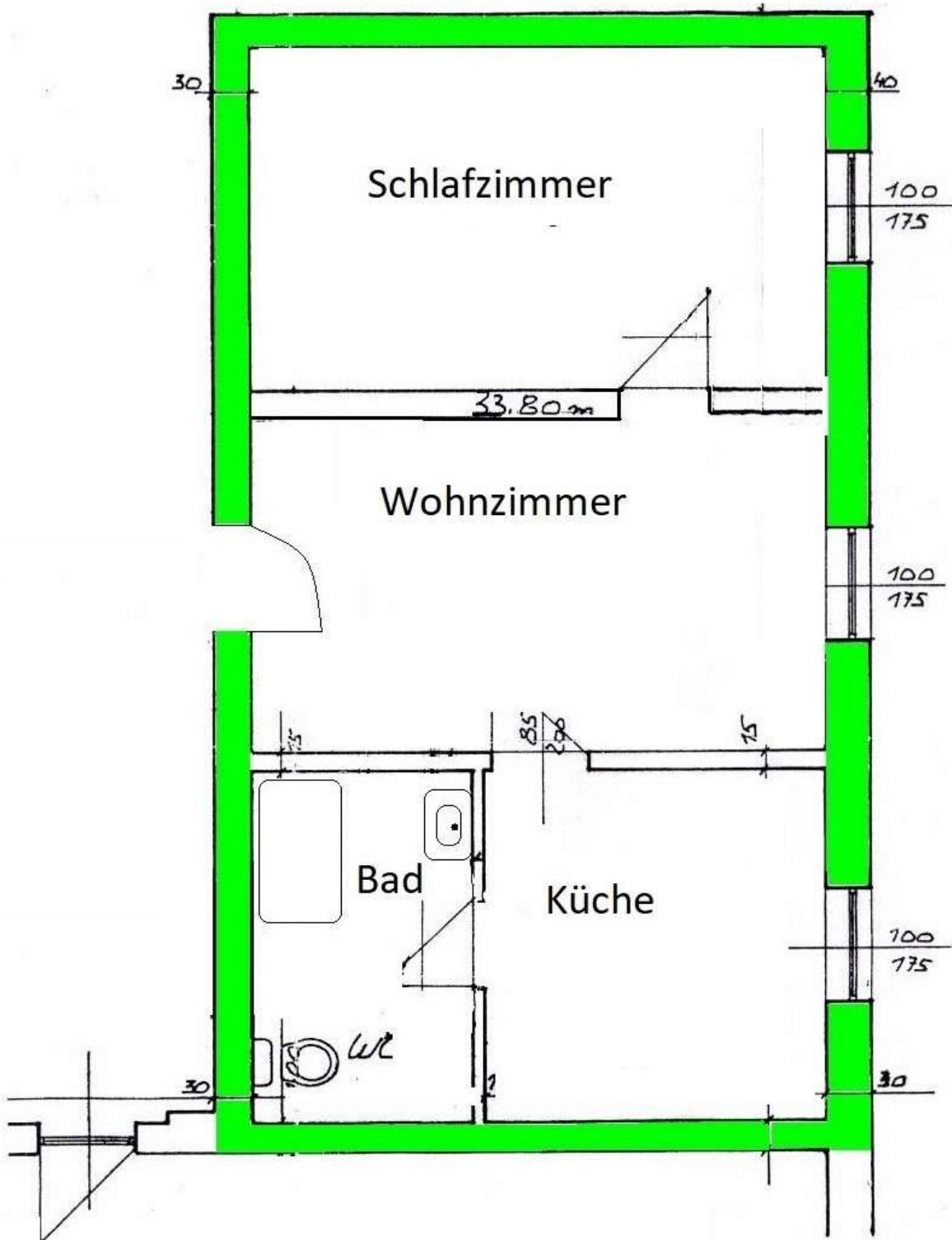

Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



WICHTIGE INFORMATION:

Wir sind beauftragt, die Vermietung der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Bauteile, technische Anlagen, Einrichtungen und Geräte wurden nicht auf Ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Wir empfehlen einen unabhängigen Sachverständigen zur Überprüfung herbeizuführen (Umfangreicher Gewährleistungsausschluss wird vereinbart!)

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitten wir Sie, uns Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden schriftlich zu bestätigen.

(Dieses Formular bitte unterschreiben und: per Mail an office@gamnig-immo.at oder per FAX an + 43 (0) 463-265526-3770 senden)

WIDERRUFSFORMULAR RÜCKTRITTSRECHT

Der Interessent wurde über das Konsumentenschutzgesetz, insbesondere über das neue Rücktrittsrecht informiert. Hiermit erteile ich GAMNIG IMMOBILIEN den Auftrag, sofort für mich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägiges Rücktrittsrecht:

Name: _____

Adresse: _____

Ort, Datum: _____ Unterschrift: _____