

Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Attraktive Vierzimmer-Dachterrassenwohnung (MW_0407)

Im südwestlichen Teil von Waidmannsdorf



Diese attraktive Vier-Zimmer-Dachterrassenwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage südwestlich des beliebten Stadtteils Waidmannsdorf und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Der großzügige Wohnbereich bietet direkten Zugang zur westseitigen Dachterrasse mit unverbaute Fernsicht, auf der Sie den Sonnenuntergang genießen können. Zwei weitere Balkone schaffen zusätzlichen Freiraum und bieten Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die moderne Küche ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet und kann vom derzeitigen Mieter abgelöst werden. Parkettböden in allen Wohnräumen sowie weiße Innentüren sorgen für ein gepflegtes Wohnambiente. Ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich angemietet werden (Miete € 55,00 pro Monat). Die familienfreundliche Wohnung überzeugt zudem durch ihre ausgezeichnete Lage mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und einer sehr guten Busanbindung. Auch der Radweg zum Wörthersee sowie die Universität Klagenfurt befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Wohnnutzfläche: ca. 151 m² zzgl. 20 m² Dachterrasse und 2 Balkone

Raumaufteilung: Wohnzimmer mit Terrasse und Balkon
 Wohnküche
 2 Schlafzimmer
 1 Schlafzimmer mit Balkon
 Bad mit Badewanne/Dusche/BD/WC
 Gäste-WC
 Vorraum
 Abstellraum

Mietkosten:	Hauptmietzins	€	1 155,16	
	Betriebskosten	€	355,79	
	Zwischensumme	€	1 510,95	
	10 % Mwst.	€	151,10	
	Bruttomonatsmiete	€	1 662,05	(ohne Heizung)

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

Energiewerte: HWB: 65 kWh/m²a; Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,55
 (gültig bis 29.11.2032)

Mietdauer: 5 Jahre – Option auf Verlängerung
 (Seitens des Mieters kann das Mietverhältnis, nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten, ohne Angaben von Gründen aufgekündigt werden.)

Kaution: € 5.000,00 – Überweisung bis zur Mietvertragsunterzeichnung

Einzug: Oktober 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.**

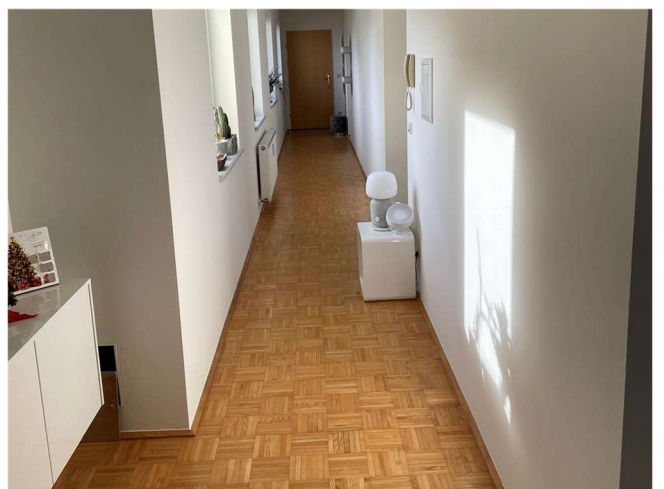


Gerne stehen wir Ihnen für Besichtigungen vor Ort oder Fragen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Herzlichst Ihre Andrea Gamnig
 (Mobil: +43 (0) 664 – 124 90 05)

Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Siebenhügelstraße 31
9020 Klagenfurt aWS

M+43 (0) 664 124 90 05
E office@gamnig-immo.at

W www.gamnig-immo.at
UID ATU63871439

... nehmen Sie uns beim Wort!

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.

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 Angebot 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)

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: _____