Erfahrung zählt ...

gamnig immobilien
Andrea Gamnig

SERVICE QUALITÄT KOMPETENZ ÜBER 25 JAHRE FÜR SIE DA

Gemütliche Dreizimmerwohnung (MW_0412)

Im südlichsten Stadtteil Viktring



Die gut aufgeteilte und gemütliche Dreizimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer modernen Wohnanlage mit Lift im beliebten Stadtteil Viktring. Der großzügige Südbalkon mit Blick in den begrünten Innenhof lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die hellen Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Die zeitlose, offene Küche mit allen Elektrogeräten ist in den Wohnbereich integriert. Die Wohnung selbst wird unmöbliert vermietet. Die durchdachte Raumaufteilung bietet idealen Wohnkomfort für Paare oder kleine Familien. Ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil runden das attraktive Angebot ab. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Zahlreiche Grün- und Naherholungsgebiete rund um das idyllische Stift Viktring bieten zudem vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung. Eine Wohnung, die modernes Wohnen, Komfort und eine ausgezeichnete Lage ideal verbindet.

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!

Erfahrung zählt ...

gamnig immobilien
Andrea Gamnig

Wohnfläche: **ca. 66 m² plus ca. 11 m² Südbalkon. 1. OG**

Raumaufteilung: Wohnzimmer mit integrierter Küche (möbliert)
2 Schlafzimmer
Bad mit Badewanne und begehbarer Dusche, WC
Abstellraum, Vorraum

Mietkosten:

Hauptmietzins	€	730,00
Betriebskosten á cto	€	190,00
Heizkosten á cto	€	42,00
	€	962,00
Miete Tiefgarage	€	65,00
Betriebskosten á cto TG	€	20,00
Zwischensumme netto	€	1 047,00
10 % Mwst Wohnung	€	92,00
20 % MwSt. TG/Hzg.	€	25,40
Bruttomonatsmiete	**€**	**1 164,40**

Heizung: **Fernwärme**

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.)

Energiewerte: HWB: 38 kWh/m²a; Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,78
(gültig bis 23.10.2033)

Kaution: **€ 3.500,00–** Überweisung bis zur Mietvertragsunterzeichnung

Einzug: Dezember 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**.



Für weitere Fragen oder Besichtigungen vor Ort stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und freue mich darauf, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin kennenzulernen. Dazu erwarte ich gerne Ihren Terminvorschlag.

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

Erfahrung zählt ...

gamnig immobilien
Andrea Gamnig













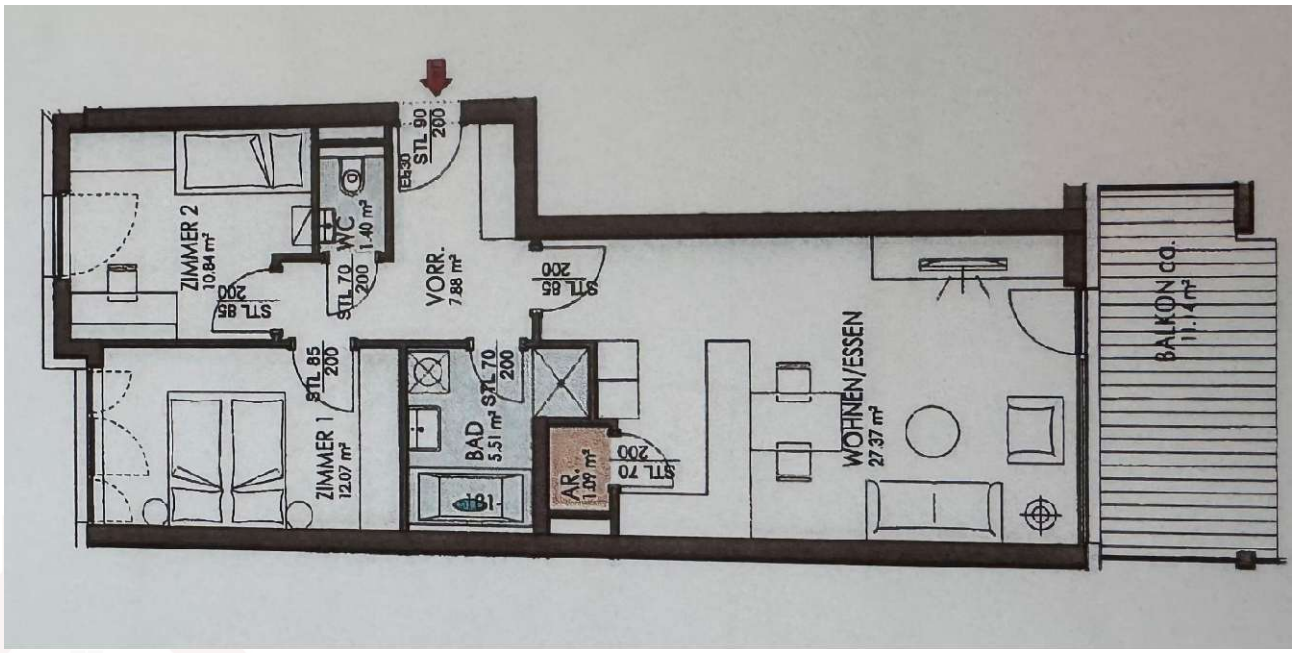
Siebenhügelstraße 31
9020 Klagenfurt aWS
M +43 (0) 664 124 90 05
E office@gamnig-immo.at
W www.gamnig-immo.at
UID ATU63871439

... nehmen Sie uns beim Wort!

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!

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.

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)

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: _____