

Erfahrung zählt ...

**gamnig**  
immobilien  
Andrea Gamnig



# Studenten und Singles aufgepasst! Kompakte Garconniere (MW\_0405)

## Westlich vom Klagenfurter Stadtzentrum



*Diese kompakte Garconniere im Westen des Klagenfurter Stadtzentrums überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hervorragende Lage. Ob für Studium, Beruf oder Freizeit – alle wichtigen Einrichtungen sind schnell erreichbar. Die zentrale Lage und die ausgezeichnete Infrastruktur ermöglichen kurze Wege in die Innenstadt, zur Universität oder zum Arbeitsplatz. Dank der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie der Fahrradwege ist ein Auto im Alltag nicht notwendig. Der Wohn- und Schlafbereich ist nach Westen ausgerichtet und sorgt für angenehme Lichtverhältnisse. Die möblierte Kochnische sowie das Badezimmer mit Dusche bieten alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Eine perfekte Wohnung für alle, die urbanes Wohnen mit Komfort und Mobilität verbinden möchten.*

Erfahrung zählt ...

**Wohnfläche:** ca. 26 m<sup>2</sup>, Erdgeschoß

**Raumaufteilung:** Wohnschlafzimmer  
 Vorraum mit Kochnische möbliert  
 Dusche/WC

<b>Mietkosten:</b>	Hauptmietzins	€ 336,75
	Betriebskosten	€ 49,17
	Zwischensumme	385,92
	10 % Mwst	€ 38,59
	Heizkosten á cto (inkl. 20 % MwSt.)	€ 40,49
	<b>Bruttomonatsmiete</b>	<b>€ 465,00</b>

**Heizkosten:** Fernwärme

**Energiewerte:** Heizwärmebedarf: 94 kWh/m<sup>2</sup>a; Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,91  
 (gültig bis 25.02.2027)

**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.)

**Kautions:** € 1.400,00 – Überweisung bis zur Mietvertragsunterzeichnung

**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 Martina Stromberger  
 (Mobil: +43 (0) 664 – 487 00 13)

Erfahrung zählt ...



## 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: \_\_\_\_\_