

# Exposé

## Wohnung in Klagenfurt am Wörthersee

### 3-Zimmerwohnung mit Balkon - Top-Innenstadtlage



Objekt-Nr. OM-404895

#### Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Celine

St. Veiter Straße 56  
9020 Klagenfurt am Wörthersee  
Kärnten  
Österreich

Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,00 m²	Badezimmer	1
Übernahme	ab Datum	Etage	1. OG
Übernahmedatum	01.02.2026	Stellplätze	1
Zustand	gepflegt	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß vereint modernen Wohnkomfort mit einem durchdachten Grundriss – und das in bester innerstädtischer Lage. Helle Räume, eine moderne Tischlerküche und ein sonniger Balkon schaffen ein Wohngefühl der Extraklasse.

### HIGHLIGHTS:

- Wohnfläche: 66,37 m<sup>2</sup> – durchdachte Raumaufteilung
- Balkon: 3,53 m<sup>2</sup> mit ruhigem Hofblick
- Zugeordneter gesicherter Kfz-Stellplatz plus gratis Stellplätze direkt vor dem Haus
- Stockwerk: 1. Obergeschoss, mit Lift erreichbar
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Kellerabteil

Die Wohnung wurde zuvor gewerblich genutzt und verfügt daher über reichlich technische Anschlüsse - ideal für Homeoffice oder die Nutzung als Büro.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht in allen Räumen. Die gelungene Raumaufteilung schafft Platz für individuelles Wohnen und Arbeiten.

### Eckdaten zur Miete:

- Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten, Heizkosten): € 1.097 / Monat
- Kaution: € 3.291,-
- Kfz-Stellplatz: im Mietpreis inkludiert
- Ein aufrechtes Arbeitsverhältnis wird vorausgesetzt.

Bei Interesse direkt anfragen!

## Ausstattung

Vorraum: Gaderobenschrank vom Tischler (gegen Ablöse erhältlich)

- Zimmer: 3 – großzügige Wohnküche plus 2 separat begehbare Schlafzimmer
- Badezimmer: modernes Bad mit Dusche
- separates WC
- Küche: hochwertige Maßküche vom Tischler inkl. Geräte (gegen Ablöse von 7.000 € erhältlich - neuwertig)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Top-Lage in der Klagenfurter Innenstadt mit bester Infrastruktur

Die Wohnung liegt ruhig und doch zentral – Billa, Interspar, City Arkaden, Krankenhaus, Kindergarten, Spielplätze und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Kein nerviges Parkplatz suchen mehr in der Innenstadt.

Perfekt für Stadtliebhaber, die auf Komfort nicht verzichten möchten. Großzügige Spazierwege und Grünflächen runden die Wohnqualität ab.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

