

# Exposé

## Wohnung in Klagenfurt

### Schöne 2 Zi-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-472941**

### Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Konstantin Sybrecht

Bahnstraße 7  
9020 Klagenfurt  
Kärnten  
Österreich

Baujahr	1953	Summe Nebenkosten	160 €
Etagen	2	Mietsicherheit	2.100 €
Zimmer	2,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	1. OG
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage einer ruhigen Immobilie in zentraler Lage von Klagenfurt-Süd. Es handelt sich um eine sanierte Wohnung mit einer wohnlichen Innenausstattung und kann zum 01.08.2026 bezogen werden. Die Wohnung verfügt über ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer und einer separaten Küche. Das Objekt hat eine Gas-Zentralheizung mit niedriger Brennwertechnik. Der Balkon mit südlicher Ausrichtung lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Ein Fahrradraum für alle Mieter steht zur Verfügung. Ein Aussenstellplatz auf dem Grundstück kann angemietet werden.

## Ausstattung

-Vinylboden im Wohnzimmer, Flur und Küche

- Parkettboden im Schlafzimmer

- neue Fenster

- neu Einbauküche

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Haustiere nach Absprache

## Lage

Ihre Wohnung liegt in der Nähe des Hauptbahnhofes im schönem Klagenfurter Süden. Fußläufig erreichen Sie das Südpark Shoppingcenter mit vielen Ladenlokalen und Super- und Drogeriemärkten schon nach ca. 100 m. Mit dem Bus erreichen Sie die Innenstadt bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, fussläufig in ca 10 - 15 Minuten.

In wenigen Minuten sind Sie mit ihrem Auto auf dem Südring, über den Sie die A83 Richtung Wörthersee bzw. S37 Richtung Steiermarkt schnell erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Gas
Baujahr	1953
HWB	117,90 kWh/(m²a)
HWB Energieklasse	D
fGEE	1,47
fGEE Energieklasse	C

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon