

## Singlewohnung für Tierliebhaber: EG Wohnung am Spitalberg



Homestaging

**Objektnummer: 2697\_2422**

**Eine Immobilie von RE/MAX Pro dl-ic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	72,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,33
<b>Gesamtmiete</b>	649,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	390,90 €
<b>Kaltmiete</b>	649,99 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Astrid Lobnik**

RE/MAX Pro dli-c GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

T +43 463 501 707  
H +43 699 171 450 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

### Charmantes Single-Apartment am Spitalberg

Diese gemütliche Erdgeschosswohnung am idyllischen Spitalberg bietet die perfekte Wohnlösung für Singles und Tierliebhaber. Aufgeteilt in ein großzügiges Wohn-Ess-Schlafzimmer sowie ein zusätzliches kleines Kabinett, bietet sie eine kompakte, aber gut durchdachte Raumaufteilung.

Die Lage überzeugt mit direktem Zugang zu den Spazierwegen des Spitalbergs – ideal für Naturfreunde und Haustierbesitzer. Ruhig gelegen und dennoch gut angebunden, verspricht dieses Apartment ein behagliches Zuhause in unmittelbarer Nähe zur Natur.

Perfekt für alle, die eine charmante und praktische Wohnlösung suchen!

### Charming single flat on Spitalberg

This cosy ground floor flat on the idyllic Spitalberg offers the perfect living solution for singles and animal lovers. Divided into a spacious living/dining/bedroom and an additional small cabinet, it offers a compact but well thought-out room layout.

The location impresses with direct access to the walking paths of the Spitalberg - ideal for nature lovers and pet owners. Quietly situated yet well connected, this flat promises a cosy home in close proximity to nature.

Perfect for anyone looking for a charming and practical living solution!

The estate agent acts as dual agent. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	390,9	zzgl 10% USt.
Betriebskosten inkl Heizkosten	€	183,33	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	75,76	
-----			
Gesamtbetrag	€	649,99	
-----			

Heizwärmebe 72.7  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Faktor Gesam 1.33  
tenergieeffizie  
nz:  
Klasse Faktor C

Gesamtenergi  
effizienz: