

## VITRINO - Stadt, Land, See NEUBAU



**VITRINO**  
STADT, LAND, SEE  
**RUSTLER<sup>E</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Visual 03.06.2023

Objektnummer: 141/77501

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Gesamtmiete</b>	972,00 €
<b>Kalmtiete (netto)</b>	764,03 €
<b>Kalmtiete</b>	972,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Mikula**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 463 50 20 72337

H +43 676 834 34 337

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



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**www.rustler.eu**

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

# VITR'NO

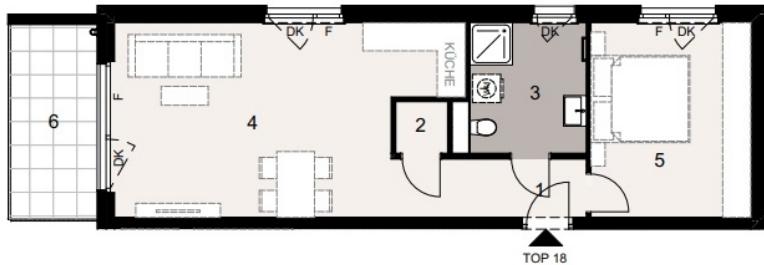
STADT, LAND, SEE

GENDARMERIESTRASSE 2A - 2E  
9073 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

WOHNHAUS B - 1. Obergeschoss TOP 18

WOHNFLAECHE	1. VORRAUM	5,15 m <sup>2</sup>
54,37 m <sup>2</sup>	2. AR	1,20 m <sup>2</sup>
BALKON	3. BAD	6,85 m <sup>2</sup>
7,68 m <sup>2</sup>	4. WOHN-ESSZIMMER	27,09 m <sup>2</sup>
	5. ZIMMER	14,06 m <sup>2</sup>
	6. BALKON	7,68 m <sup>2</sup>

STAND Mai 2023

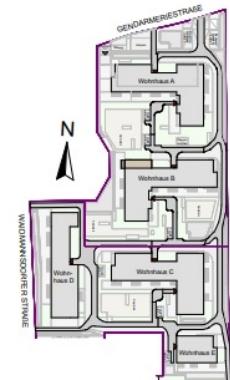


AMA Attika mit Absatzsicherung  
AGP Abgrenzung durch Pflanzen  
D Drehbeschlag  
DK Drahtabstandssicherung  
F Fixverglasung  
FPH Fixverglasung bis 100cm  
K Kiesbelag  
KA Kiesabdeckel  
MSQ Mischendrahtzaun auf Sockel  
M2 Mischendrahtzaun  
PH Parapetholz  
S Stuhle  
TT Terrassenabtrennwand  
VSQ Absturzsicherung vor Fensterläden  
WM Waschmaschine  
WRH Wand raumhoch  
UZ Unterzug

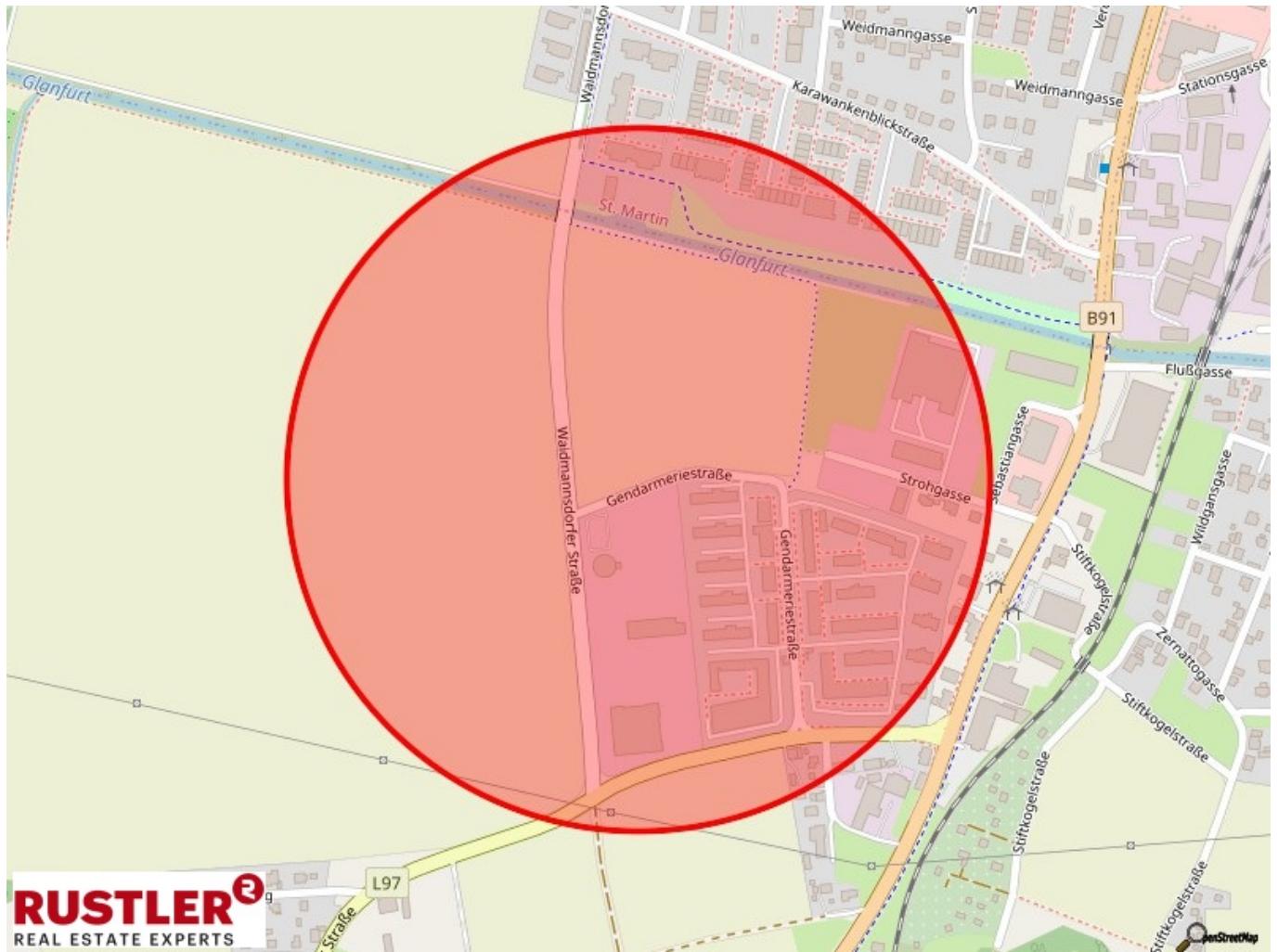
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, dazu sind Naturmasse erforderlich. Die M2 – Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

6 7 8 9 10m



EIN PROJEKT VON HANDLER



## Objektbeschreibung

EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN - hier beginnt Ihr neues Kapitel! Diese modern ausgestatteten Wohnungen in einem neuen Mietwohnprojekt, bieten exklusiven Wohnkomfort mit direktem Blick ins Grüne. Nur wenige Minuten vom beliebten Wörthersee entfernt und in unmittelbarer Nähe der Klagenfurter Innenstadt vereint sich hier die Ruhe eines grünen Landlebens mit den Vorteilen der Stadtnähe. Edle Parkettböden verleihen den Räumen eine warme Atmosphäre, während moderne Nasszellen und eine top ausgestattete Küche für zeitgemäßen Wohnstil sorgen. Genießen Sie die Ruhe und Privatsphäre Ihres idyllischen Balkons oder Loggia – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien. Ein Garagenstellplatz kann bei Bedarf um € 120 brutto monatlich angemietet werden. Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Gerne stellen wir Ihnen dann sämtliche verfügbare Wohnungsvarianten vor. Weitere Informationen und Angebote finden Sie auf [www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)