

## VITRINO - Stadt, Land, See NEUBAU



# VITRINO

STADT, LAND, SEE

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

Visual 03.06.2023

**Objektnummer: 141/77585**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,41 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	24,21 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Gesamtmiete</b>	934,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	744,79 €
<b>Kaltmiete</b>	934,00 €

## Ihr Ansprechpartner



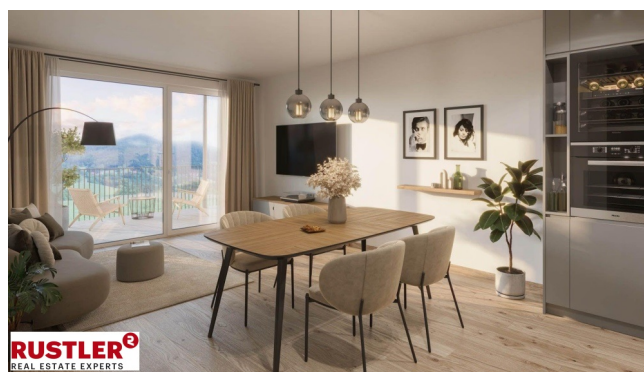
**Thomas Mikula**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 463 50 20 72337

H +43 676 834 34 337

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









[www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)

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









# VITRINO

STADT, LAND, SEE

GENDARMERIESTRASSE 2A - 2E  
9073 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

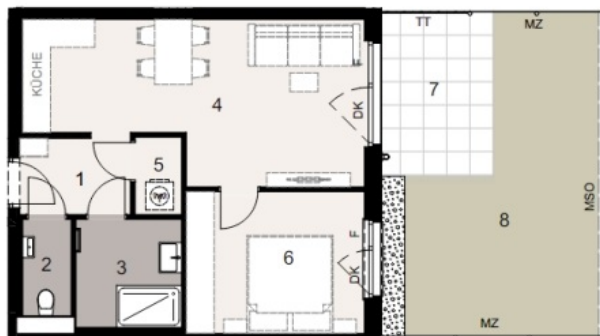
WOHNHAUS A - Erdgeschoss TOP 03

WOHNLAEGE:	1. VORRAUM	4,01 m²
47,41 m²	2. WC	2,17 m²
	3. BAD	5,29 m²
TERRASSE:	4. WOHN-ESSZIMMER	22,59 m²
8,44 m²	5. AB	1,67 m²
	6. ZIMMER	11,08 m²
EINGANGARTEN:	7. TERRASSE	8,44 m²
24,21 m²	8. EINGANGARTEN	24,21 m²

STAND Mai 2023



EIN PROJEKT VON HANDLER



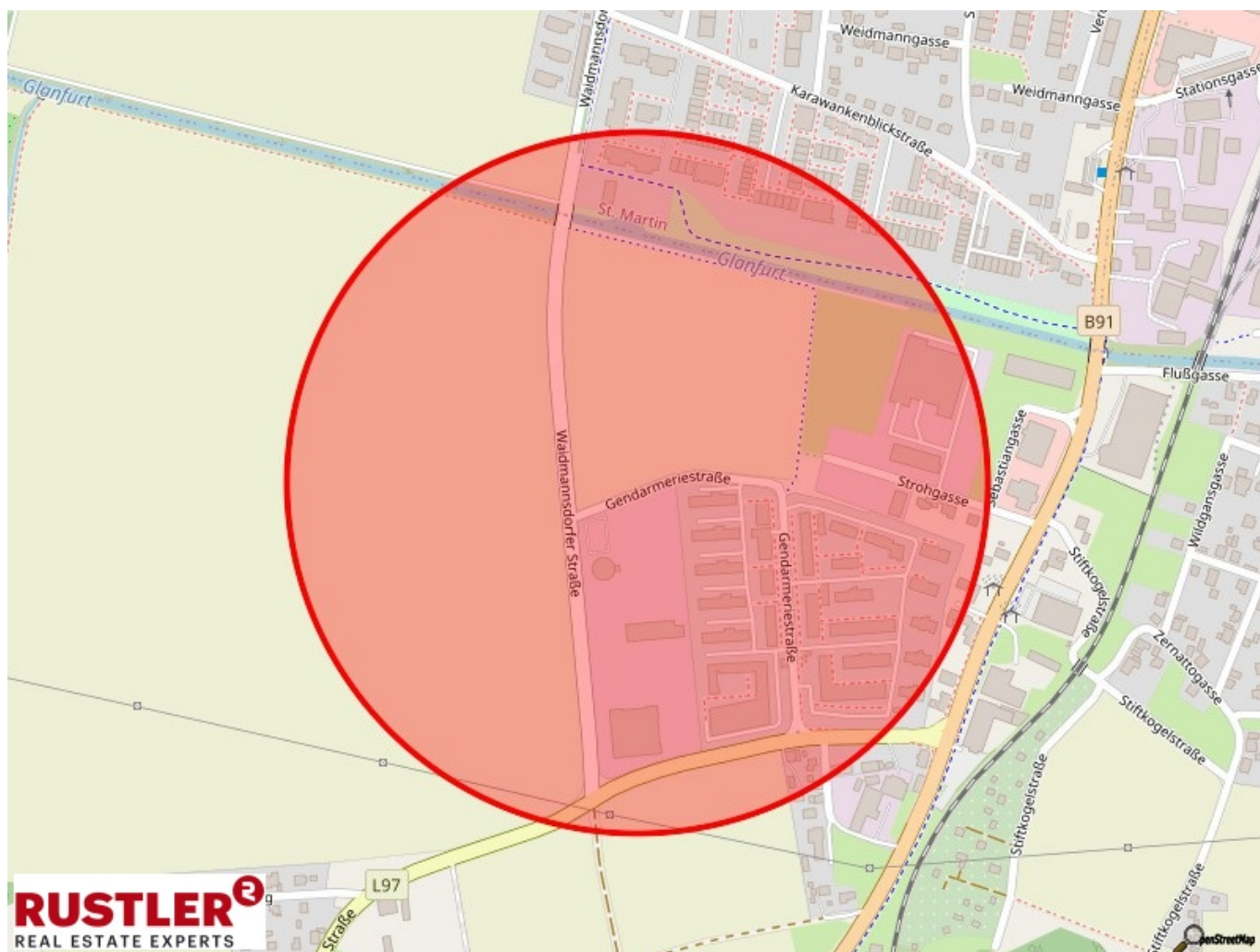
- AMA Attika mit Absturzsicherung
- AGP Abgrenzung durch Pflanzens
- D Drahlschlag
- DK Drahlschlag
- F Füllung
- FPH Füllung bis 100cm
- K Kamin
- KA Kamin
- MSO Mischschalldämmung auf Sockel
- MZ Mischschalldämmung
- PH Pflanzengraben
- S Sockel
- TT Terrassentrennwand
- VSG Absturzsicherung vor Fenster
- WM Waschmaschine
- WB1 Wand raufhoch
- 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 MZ - Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenaufgaben, etc. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS







## 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 Würthersee 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)