

## VITRINO - Stadt, Land, See NEUBAU



# VITRINO

STADT, LAND, SEE

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

Visual 03.06.2023

**Objektnummer: 141/77542**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## 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>	47,41 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>	834,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	653,88 €
<b>Kaltmiete</b>	834,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Alessa Valentina Huber**

Rustler Immobilienreuehand

T +43 463502072 581

H 0676 834 34 581

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





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

# VITR'INO

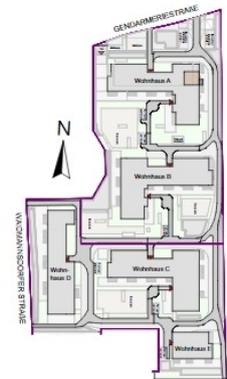
STADT, LAND, SEE

GENDARMERIESTRASSE 2A - 2E  
9073 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

## WOHNHAUS A - 1. Obergeschoss TOP 12

WOHNFLÄCHE	1. VORRAUM	4,01 m <sup>2</sup>
47,41 m <sup>2</sup>	2. WC	2,17 m <sup>2</sup>
	3. BAD	5,29 m <sup>2</sup>
BALKON	4. WOHN-ESSZIMMER	22,59 m <sup>2</sup>
6,05 m <sup>2</sup>	5. AR	1,67 m <sup>2</sup>
	6. ZIMMER	11,68 m <sup>2</sup>
	7. BALKON	6,05 m <sup>2</sup>

STAND Mai 2023



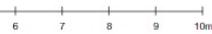
EIN PROJEKT VON HANDLER

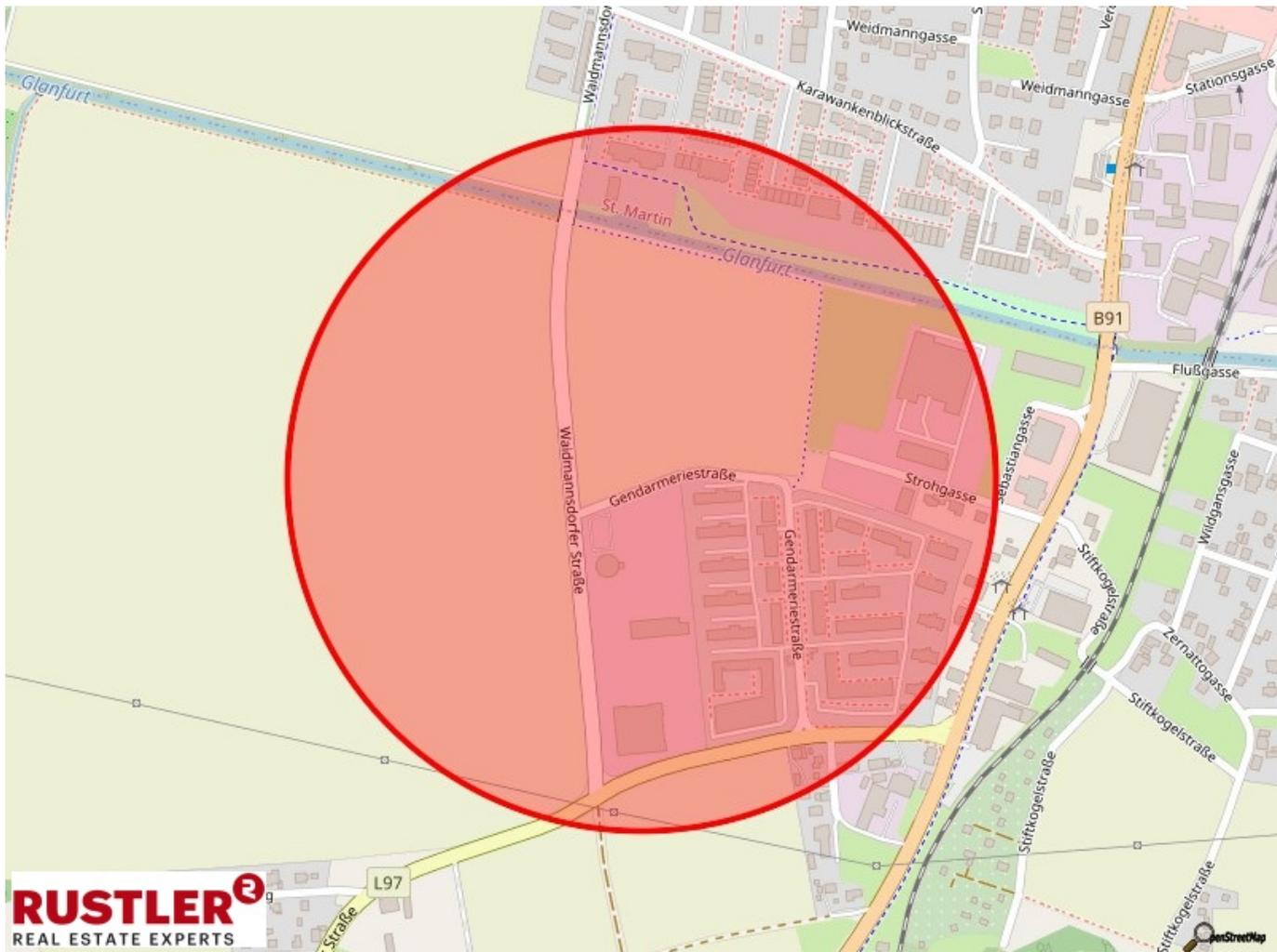


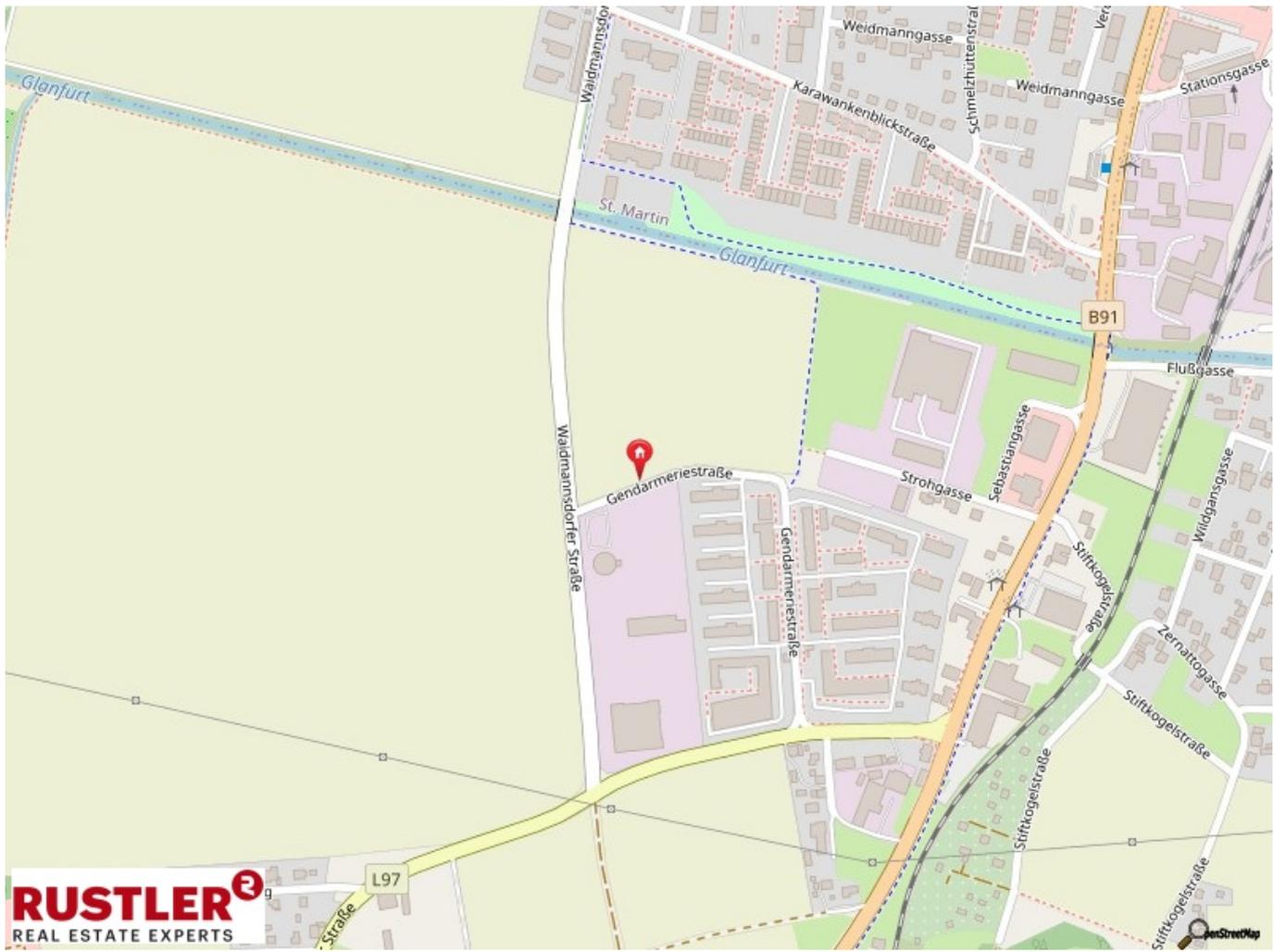
AMA	Abtafel mit Absturzicherung
AGP	Abgrenzung durch Pflanzen
D	Drehbeschlag
DK	Drückbeschlag
F	Fensterlösung
FPH	Fensterlösung bis 100cm
K	Küsstisch
KA	Konsolettel
MSO	Mischendrahtzaun auf Sockel
MZ	Mischendrahtzaun
PH	Parapetbohle
S	Stütze
TT	Terrassenbrunnwand
VSG	Absturzicherung vor Fensterbühne
WM	Waschmaschine
WRH	Wand rausstich
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 Behördenaufgaben, -stellen. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

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







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

© StreetMap

## Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen – hier beginnt Ihr neues Kapitel! Diese modern ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung in einem neuen Mietwohnprojekt bietet exklusiven Wohnkomfort mit direktem Blick ins Grüne. 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 idyllischem Balkons – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien. Auch für genügend Parkplätze ist in der hauseigenen Tiefgarage gesorgt. Ein Stellplatz kann bei Bedarf gerne angemietet werden. Wohnhaus 1, 1.OG, TOP 12 Wohnfläche: 47,41 m<sup>2</sup> Balkon: 6,05 m<sup>2</sup> Bruttomiete inkl. Betriebskosten: EUR 834,00 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)