

## VITRINO - Stadt, Land, See NEUBAU



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

Visual 03.06.2023

**Objektnummer: 141/83282**

**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>	73,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<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>	1.445,71 €
<b>Kalmtmiete (netto)</b>	1.152,36 €
<b>Kalmtmiete</b>	1.445,71 €

## Ihr Ansprechpartner



**Alessa Valentina Huber**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 463502072581

H 0676 834 34 581

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



# VITR'NO

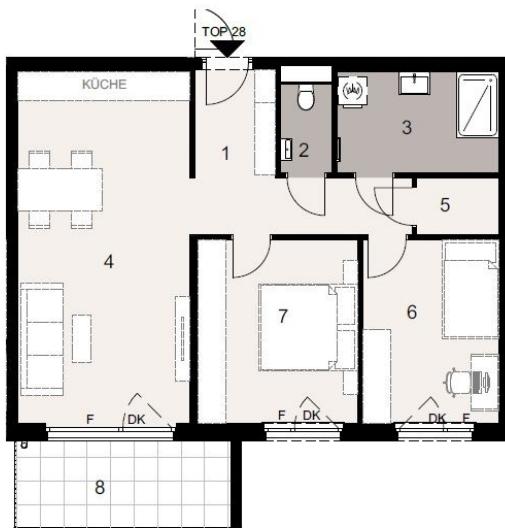
STADT, LAND, SEE

GENDARMERIESTRÄE 2A - 2E  
9073 KLAGENFURT AM WÖRTERSEE

WOHNHAUS A - 2. Obergeschoss TOP 28

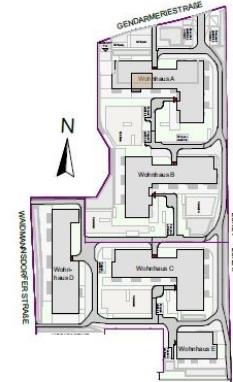
WOHNFLÄCHE	1. VORRAUM	9,07 m <sup>2</sup>
73,60 m <sup>2</sup>	2. WC	2,09 m <sup>2</sup>
	3. BÄD	7,43 m <sup>2</sup>
BALKON	4. WOHN-ESSZIMMER	27,55 m <sup>2</sup>
8,48 m <sup>2</sup>	5. AR	2,13 m <sup>2</sup>
	6. ZIMMER	11,34 m <sup>2</sup>
	7. ZIMMER	13,33 m <sup>2</sup>
	8. BALKON	8,48 m <sup>2</sup>

STAND Mai 2023



AMA Atika mit Absturzsicherung  
 AGP Absturzsicherung durch Pflanzen  
 D Dreieckschlag  
 DK Dreieckschießtag  
 F Fixverglasung  
 FPB Fixverglasung bis 100cm  
 K Konsolendekor  
 KA Konsolendekor  
 MSO Mischendehzzaun auf Sockel  
 MS Mischendehzzaun  
 PH Parapetohne  
 S Stütze  
 TT Terrassentreewand  
 VSG Absturzsicherung vor Fensterzur  
 WM Waschmaschine  
 WM Wandtechnik  
 UZ Unterriegel

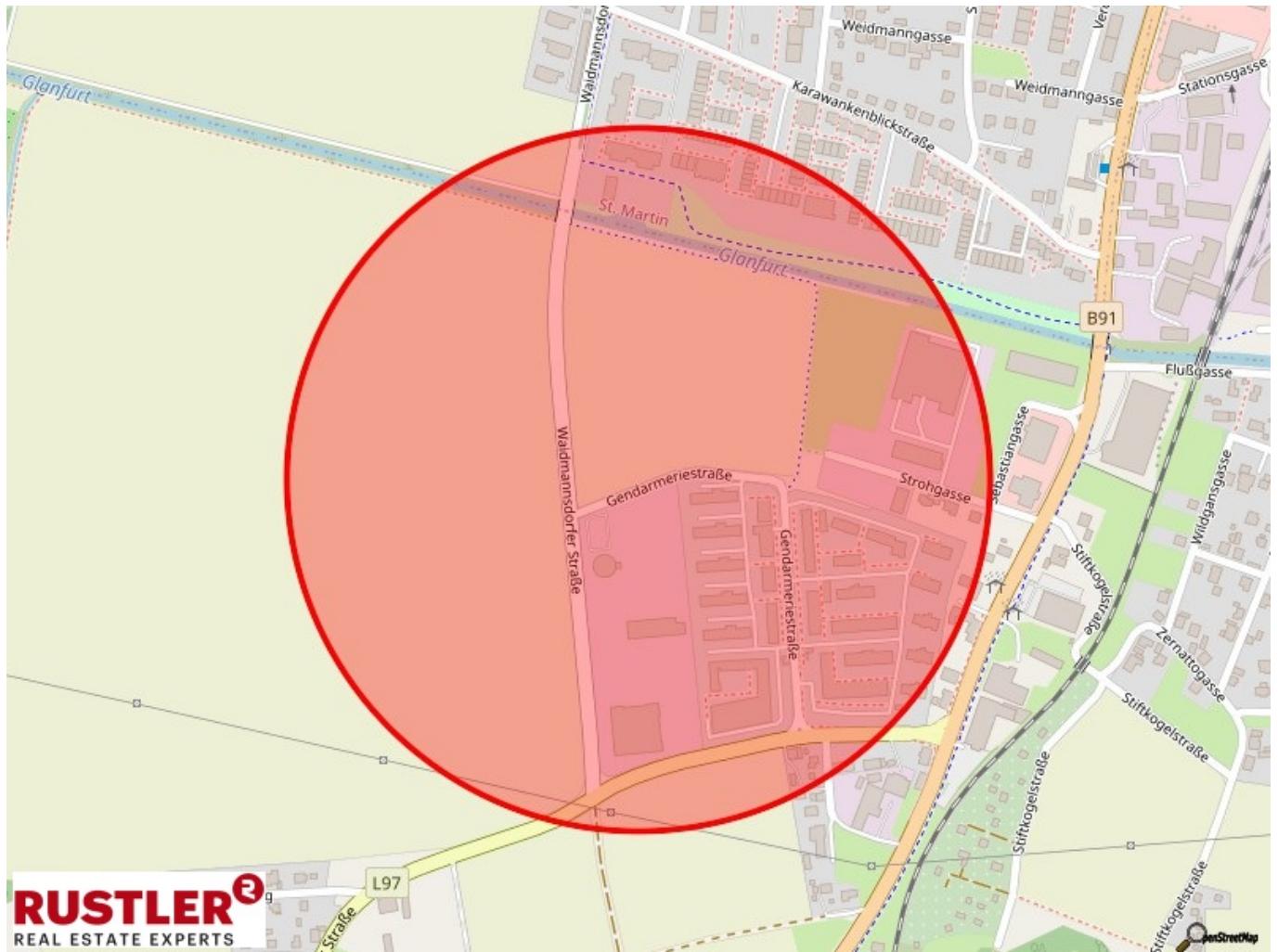
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfüllt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, dazu sind Naturmaße erforderlich. Die M2 - Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behoerdenauflagen, liten. 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)