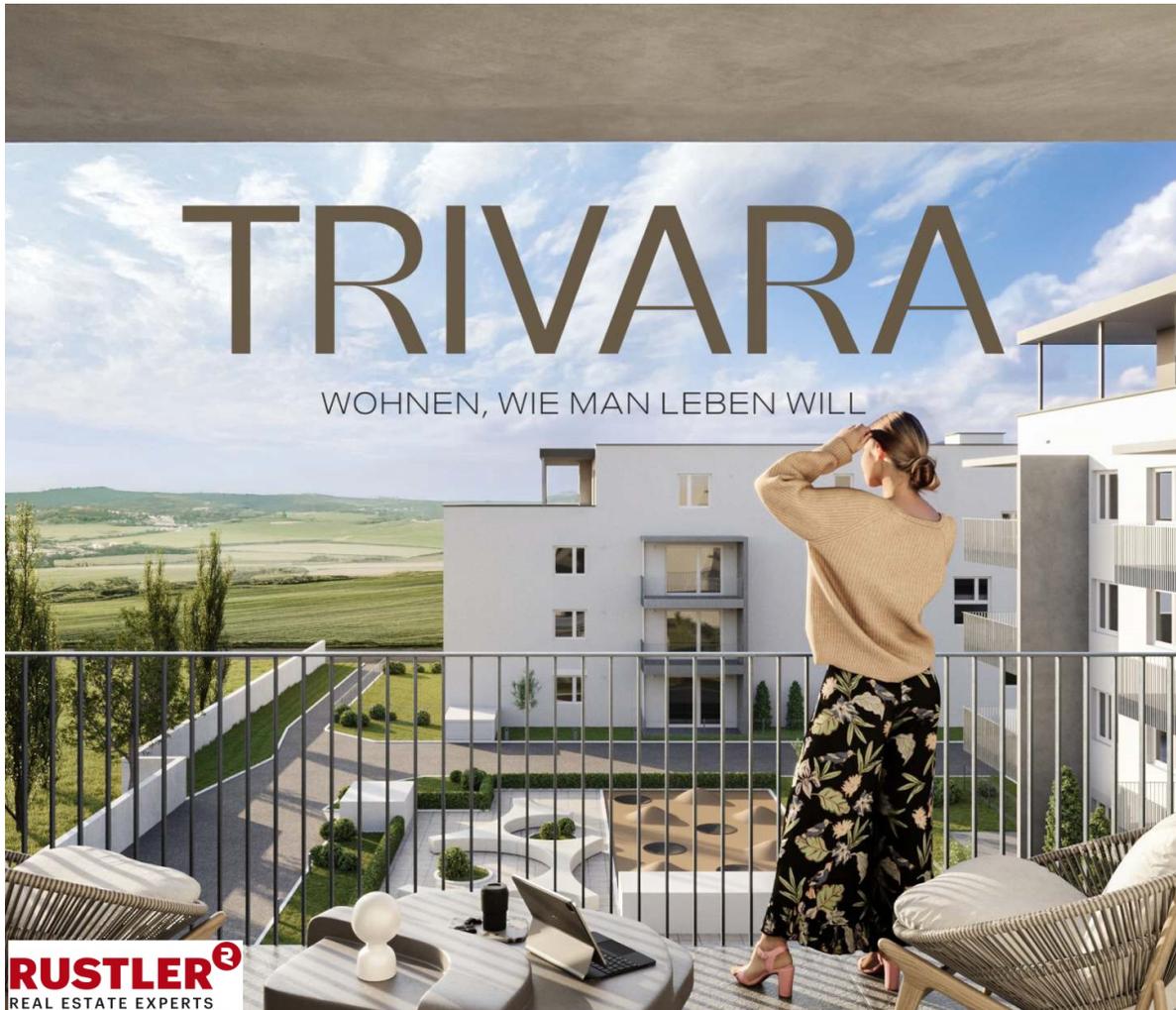


**TRIVARA - Wohnen, wie man leben will - 2 Zimmer  
Balkonwohnung D-22**



Startbild Werbung

**Objektnummer: 141/83591**

**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>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Gesamtmiete</b>	715,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	547,92 €
<b>Kaltmiete</b>	715,00 €

## 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.





Vermietung durch:

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

Ein Projekt der:

**ober<sup>ö</sup>**  
**österreichische**  
versicher.at



**GENDARMERIESTRASSE 2A - 2E**  
**9073 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE**  
**WOHNHAUS D - 2Obergeschoss TOP 22**

Wohnen	D-T22-01	VR	3,96
Wohnen	D-T22-02	WC	2,21
Wohnen	D-T22-03	Bath	5,38
Wohnen	D-T22-04	AB	1,87
Wohnen	D-T22-05	Wohn-Esszim...	22,40
Wohnen	D-T22-06	Zi	11,12
			<b>46,74 m<sup>2</sup></b>
Loggia	D-T22-07	Loggia	5,89
			<b>5,89 m<sup>2</sup></b>

STAND Juni 2025



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

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





## Objektbeschreibung

Willkommen in der Wohnanlage TRIVARA - wo moderne Architektur, natürliche Idylle und urbaner Komfort harmonisch zusammenkommen. In einzigartiger Lage, mit Nähe zum Wörthersee, entstehen drei neu gebaute Wohnhäuser (Bezugstermin Dezember) mit hochwertigen Mietwohnungen, die keine Wünsche offen lassen. Die Anlage überzeugt durch ihre erstklassige Ausstattung: Jede Wohnung verfügt über eine angenehme Fußbodenheizung, eine moderne Einbauküche sowie einen effektiven Sonnenschutz – alles bereits im Mietpreis enthalten. So können Sie sich von Anfang an rundum wohlfühlen, ohne zusätzlichen Aufwand. Ein weiteres Highlight ist die zentrale yet dennoch ruhige Lage: Natur pur vor der Tür, der Sattnitzradweg zum Spaziergehen, Joggen oder einfach nur Verweilen – und gleichzeitig sind Sie in kürzester Zeit mitten im Stadtgeschehen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich fußläufig in der Nähe. Für Ihr Fahrzeug steht eine Tiefgarage zur Verfügung, aus welcher Sie direkt und trockenen Fußes Ihre Wohnung erreichen. Ein Platz kann gerne zusätzlich angemietet werden, ist jedoch noch nicht im Mietpreis enthalten. Da es sich um einen Erstbezug handelt, ziehen Sie in frisch bezugsfertige, lichtdurchflutete Räume ein, die individuell gestaltet und doch perfekt durchdacht sind. Ob als Start in ein neues Lebenskapitel, für junge Familien, Singels oder auch ältere Generationen – diese Wohnanlage bietet Raum für Entspannung, Lebensqualität und Perspektive. Da die Vermarktung soeben erst begonnen hat, können Sie noch aus einer Vielzahl an Wohnungen wählen. Weitere Wohnungsangebote des Neubauprojektes finden Sie unter [www.trivara.at](http://www.trivara.at) oder unter [www.rustler.eu](http://www.rustler.eu).