

# **Erstbezug: Hochwertige 4-Zimmer-Gartenwohnung zur Miete in Viktring**



Titelbild

**Objektnummer: 3754\_905**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aussichtstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt, 13. Bez.: Viktring
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	115,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	213,05 m <sup>2</sup>
Keller:	16,24 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	2.340,00 €
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	2.340,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Kürsten**

RE/MAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

H +43 664 18 18 230













# Objektbeschreibung

## Erstbezug: Hochwertige 4-Zimmer-Gartenwohnung zur Miete in Viktring

Willkommen in Ihrer neuen, sofort bezugsfertigen Mietwohnung in Viktring! Hier bietet sich Ihnen die einmalige Gelegenheit, in einer exklusiven, kleinen Wohnanlage zu leben, die alle Annehmlichkeiten eines komfortablen und zeitgemäßen Lebensstils vereint. Die Wohnung befindet sich in einem zweigeschossigen Wohnhaus, welches sich harmonisch in die idyllische Umgebung einfügt.

Die Wohnung TOP 2 mit einer Wohnfläche von ca. 115,58 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss und teilt sich wie folgt auf:

- > Vorraum - ca. 8,07 m<sup>2</sup>
- > Flur - ca. 6,15 m<sup>2</sup>
- > Koch-/Wohn-/Essbereich - ca. 40,48 m<sup>2</sup>
- > Zimmer - ca. 17,67 m<sup>2</sup>
- > Zimmer - ca. 14,28 m<sup>2</sup>
- > Zimmer - ca. 14,28 m<sup>2</sup>
- > Badezimmer mit Badezimmer und WC - ca. 5,45 m<sup>2</sup>
- > Badezimmer mit Dusche und WC - ca. 5,45 m<sup>2</sup>
- > Abstellraum - ca. 3,76 m<sup>2</sup>

Großzügige Glasflächen schaffen ein lichtdurchflutetes Wohngefühl und eine optische Erweiterung des Wohnraums ins Freie. Die eleganten Böden aus Parkett und Fliesen verleihen der Wohnung ein stilvolles Ambiente.

Die Küche und die beiden Badezimmer sind hochwertig ausgestattet.

Die herrliche Terrasse mit einer Größe von ca. 28,51 m<sup>2</sup> und der schöne Garten mit einer Größe von ca. 213,05 m<sup>2</sup> laden zum Verweilen im Grünen ein und bieten zahlreiche Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Zur Wohnung gehört ein Parkplatz mit Carport sowie ein gepflegtes Kellerabteil mit einer Fläche von ca. 16,24 m<sup>2</sup>.

Die Betriebskosten sind eine Annahme der Hausverwaltung, da die Wohnung ein Erstbezug ist.

### Lage:

Die Wohnanlage liegt am Stadtrand von Viktring in unmittelbarer Waldnähe. Ein großer Supermarkt ist fußläufig erreichbar. In nur ca. 15 Fahrminuten erreichen Sie das Zentrum von

Klagenfurt mit perfekter Infrastruktur und zahlreichen Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel.

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint stilvolles Wohnen, höchsten Komfort und erstklassige Lage – lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Es wird um vorherige Zusendung des Mieterprofils gebeten.**

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Hinweis für Mietinteressenten:

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen.

Das bedeutet für Sie:

Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig.

Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten. Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:  
Miete € 1800 zzgl  
10%  
USt.

Betrieb€ 360

skoste

n inkl

Heizko

sten

Umsat € 180

zsteue

r

-----  
-----  
Gesa € 2340

mtbetr

ag  
-----  
-----

Heizw 48.0 k  
ärmeb Wh/(m  
edarf: ²a)  
Klasse B  
Heizw  
ärmeb  
edarf:  
Faktor 0.75  
Gesa  
mtener  
gieeffiz  
ienz:  
Klasse A  
Faktor  
Gesa  
mtener  
gieeffiz  
ienz: