

## **Exklusive, möblierte 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in Krumpendorf am Wörthersee**



Koch-/Wohn-/Essbereich

**Objektnummer: 3754\_913**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9201 Krumpendorf
Baujahr:	2023
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	11,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	2.250,00 €
Kaltmiete (netto)	1.760,43 €
Kaltmiete	2.153,49 €

## Ihr Ansprechpartner



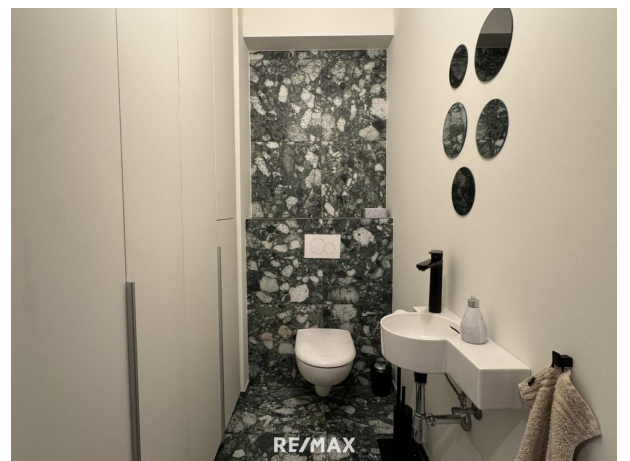
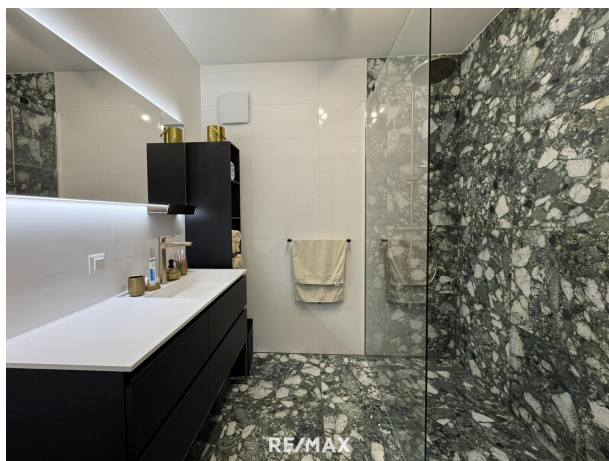
**Peter Hoffmann**

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

H +43 664 91 01 765









## Objektbeschreibung

### **Exklusive, möblierte 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in Krumpendorf am Wörthersee**

Koffer packen und einziehen! Hier bietet sich Ihnen die einmalige Gelegenheit, in einer exklusiven Wohnanlage zu leben, die alle Annehmlichkeiten eines komfortablen und zeitgemäßen Lebensstils vereint. Die Wohnung befindet sich in einem modernen, dreigeschossigen Baukörper, der sich harmonisch in die idyllische Umgebung einfügt.

Diese Mietwohnung liegt im Zentrum von Krumpendorf und nur wenige Gehminuten vom malerischen Wörthersee sowie vom Parkbad Krumpendorf entfernt. Hier können Sie das mediterrane Flair und die Schönheit der Natur genießen. Auch die Anbindung an den Radweg, der direkt ins Zentrum von Klagenfurt führt, ist ein weiterer Pluspunkt für alle, die gerne die Vorzüge der Stadt nutzen möchten. In nur ca. 15 Fahrminuten erreichen Sie die Landeshauptstadt Klagenfurt mit perfekter Infrastruktur und zahlreichen Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Durch die Nähe zum Bahnhof Krumpendorf genießen Sie Flexibilität.

Die Wohnung TOP 1 mit einer Wohnfläche von ca. 83,55 m<sup>2</sup> liegt im Erdgeschoss und teilt sich wie folgt auf:

- > Vorraum – ca. 10,42 m<sup>2</sup>
- > Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 37,53 m<sup>2</sup>
- > Zimmer – ca. 12,73 m<sup>2</sup>
- > Zimmer – ca. 13,53 m<sup>2</sup>
- > Badezimmer mit Dusche – ca. 4,39 m<sup>2</sup>
- > WC – ca. 3,07 m<sup>2</sup>
- > Abstellraum – ca. 1,88 m<sup>2</sup>

Zur Wohnung gehört eine ca. 70 m<sup>2</sup> große Terrasse samt kleinem Garten. Zusätzlichen Stauraum schafft ein Kellerabteil von ca. 11m<sup>2</sup>.

Die Wohnung überzeugt mit großzügigen Glasflächen, die für lichtdurchflutete Räume und eine optische Verlängerung des Wohnraums ins Freie sorgen.

Die hochwertigen Böden aus Parkett und Fliesen verleihen der Wohnung ein modernes und stilvolles Ambiente. Die 3-Zimmer-Wohnung ist mit hochwertigen Möbeln, wie auf den Fotos ersichtlich, komplett ausgestattet. Das Mobiliar ist im Mietpreis inkludiert.

Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme.

Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenparkplätze. Ein Aufzug führt Sie bequem von der Tiefgarage ins Erdgeschoss, sodass Sie die Wohnung komfortabel und barrierefrei, auch über den Garten, erreichen können.

Die Wohnanlage ist nicht nur von wunderschöner Natur umgeben, sondern bietet auch eine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahnauffahrt, die Ihnen eine optimale Anbindung ermöglichen.

Diese Wohnanlage in Krumpendorf eignet sich perfekt für modernes und komfortables Wohnen in einer der attraktivsten Regionen Österreichs. Die Kombination aus traumhafter Lage, hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Design macht sie zu einem einzigartigen Angebot.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser wunderschönen Wohnmöglichkeit.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Es wird um vorherige Zusendung des Mieterprofils gebeten.

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 €	1760,4	zzgl
	3	10%
		USt.
Betrieb€	182,04	zzgl
skoste		10%
n		USt.
Heizko €	49,9	zzgl
sten		20%
		USt.
Warm €	33,3	zzgl
wasser		10%
		USt.
Autoab€	13,98	zzgl
stellpla		20%
tz		USt.
Umsat €	210,35	

zsteue  
r

-----  
-----  
Gesa € 2250  
mtbetr  
ag  
-----  
-----

Heizw 35.0 k  
ärmeb Wh/(m  
edarf: <sup>2</sup>a)  
Klasse B  
Heizw  
ärmeb  
edarf:  
Faktor 0.72  
Gesa  
mtener  
gieeffiz  
ienz:  
Klasse A  
Faktor  
Gesa  
mtener  
gieeffiz  
ienz: