

Modernes Reihenhaus mit Garten und Vollunterkellerung in Ruhelage



18

Objektnummer: 141/84892

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2020
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	2.078,99 €
Kaltmiete (netto)	1.413,85 €
Kaltmiete	2.078,99 €

Ihr Ansprechpartner



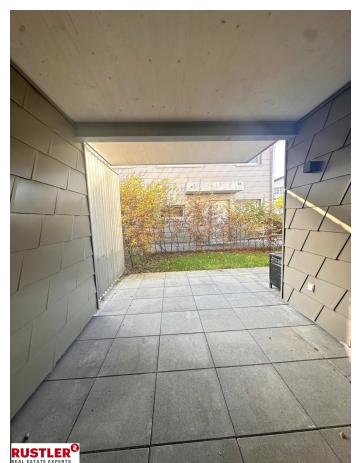
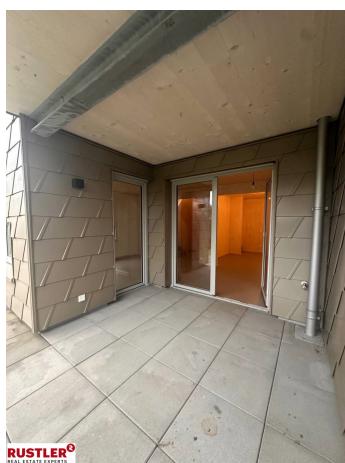
Alessa Valentina Huber

Rustler Immobilientreuhand

T +43 463502072581
H 0676 834 34 581

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



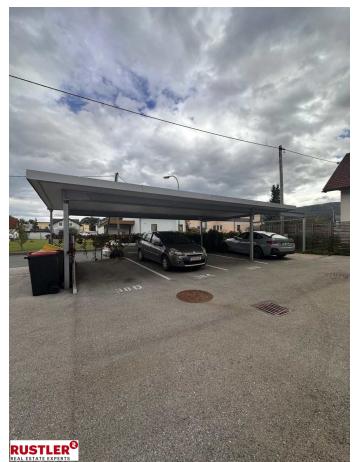




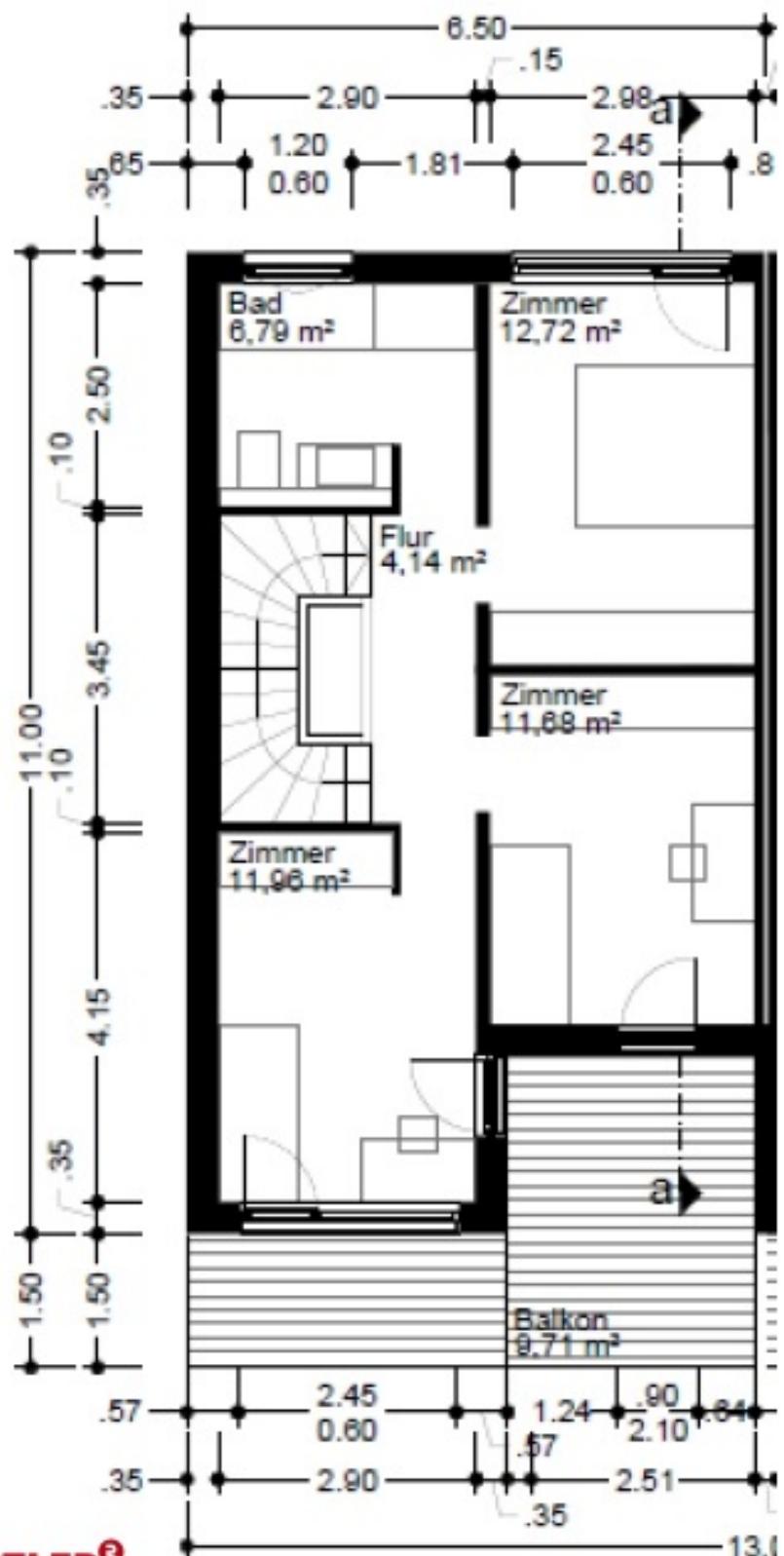
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



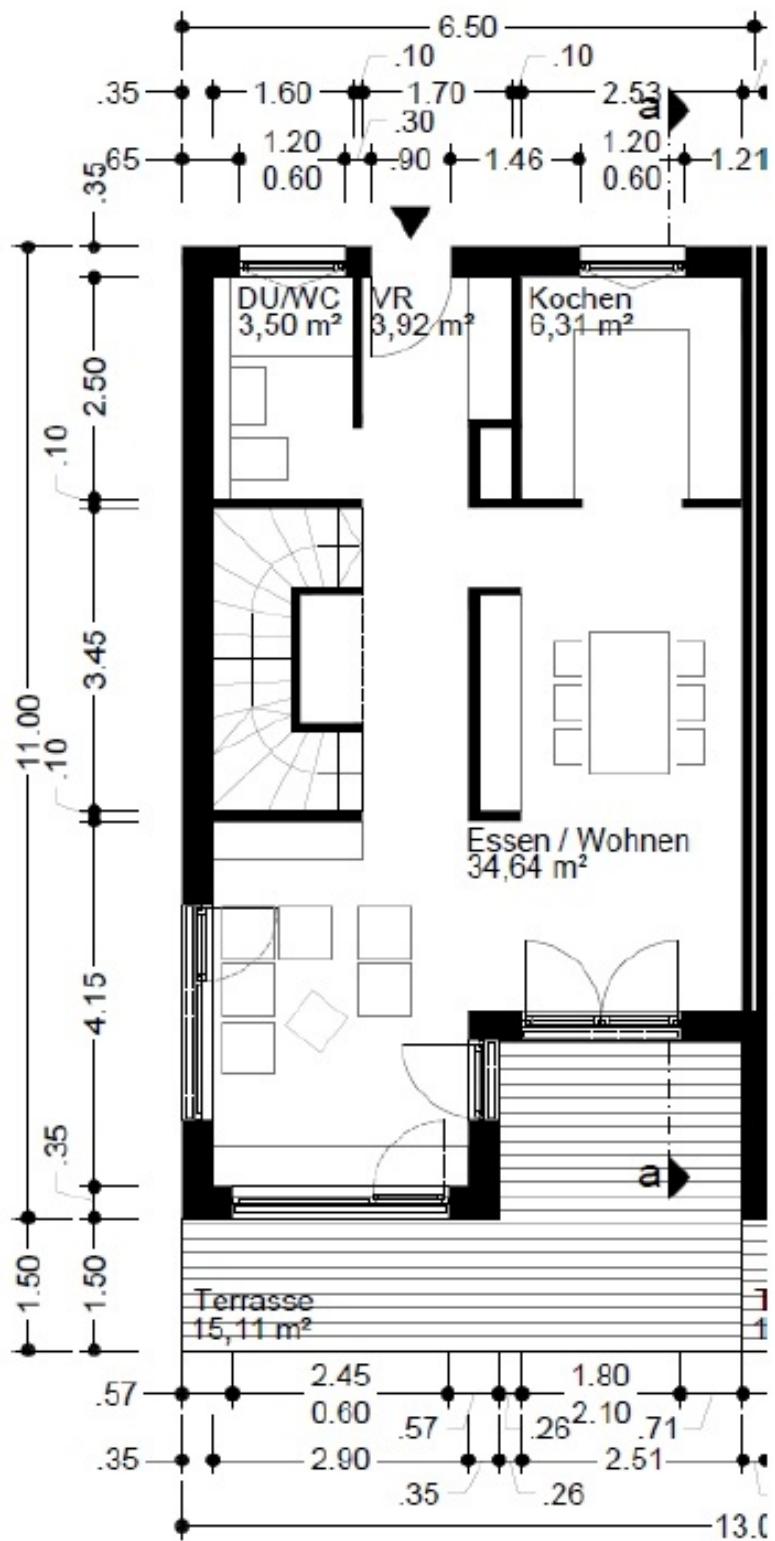
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



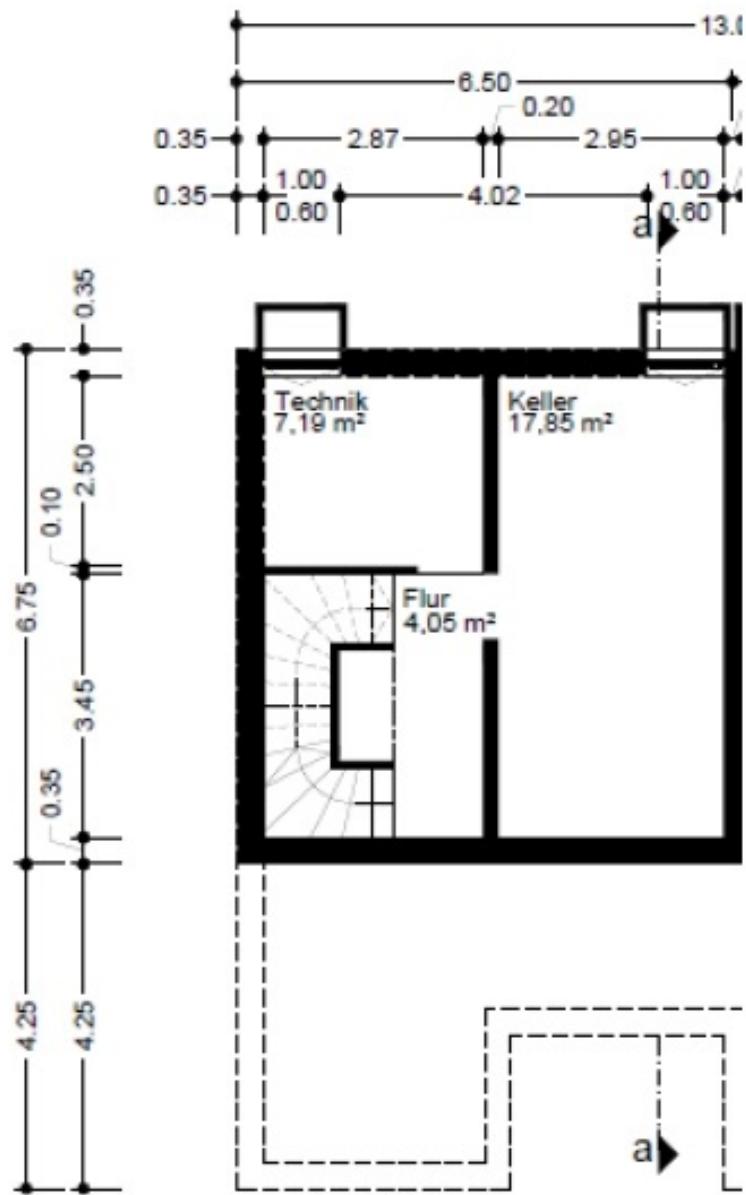
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



EG



UG



Objektbeschreibung

Dieses moderne Neubau-Reihenhaus bietet auf zwei Etagen und im vollausgebauten Keller, höchsten Wohnkomfort und durchdachte Raumauflistung. Das Herzstück des Hauses ist das großzügige Erdgeschoss, welches sich durch offene und lichtdurchflutete Räume auszeichnet. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Einbauküche welche mit modernsten Geräten ausgestattet wurde. Ein gemütlicher Wohn- und Essbereich lädt zu entspannten Stunden mit der Familie und Freunden ein. Das Erdgeschoss wird durch eine energieeffiziente Fußbodenheizung beheizt, die in allen Räumen eine gleichmäßige Wärmeverteilung sicherstellt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den ca. 70 m² großen, voll eingezäunten Eigengarten, der Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Zudem befindet sich auch das Gästebad, ausgestattet mit Dusche, Wc und Fenster auf dieser Etage. Im ersten Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer (zwei davon mit Zugang zu dem großen Balkon), die viel Platz für eine Familie bieten. Ein modernes, stilvoll gestaltetes Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fenster, runden das Raumangebot im Obergeschoss ab. Zusätzlich überzeugt dieses Reihenhaus durch eine Vollunterkellerung, die mit einer Waschküche, einem Lagerraum und einem vielseitig nutzbaren Hobbyraum ausgestattet ist. Hier haben Sie reichlich Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Zur Immobilie gehören außerdem zwei Carportparkplätze, die direkt vor dem Haus zur Verfügung stehen und einen komfortablen Zugang ermöglichen. Ausstattung: - Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss, Hochwertige, neue Einbauküche mit modernen Geräten, Drei Schlafzimmer im ersten Obergeschoss, Terrasse, Garten und Balkon, Zwei moderne Badezimmer (1x mit Badewanne, 2x mit Dusche), Voll unterkellert: Waschküche, Lagerraum, Hobbyraum, Zwei Carportparkplätze direkt vor der Einheit Lage: Das Reihenhaus befindet sich in einer familienfreundlichen und ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und allen notwendigen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar, was das Haus besonders für Familien attraktiv macht. Fazit: Dieses moderne Neubau-Reihenhaus ist die ideale Immobilie für Familien oder Paare, die sich ein geräumiges und komfortables Zuhause mit Garten wünschen. Die hochwertige Ausstattung, der großzügige Grundriss und die vielseitig nutzbaren Kellerräume machen das Haus zu einer perfekten Wohnlösung mit hohem Wohlfühlfaktor. Details: Verfügbar ab 01. April 2026 Kauktion: 3 BMM Heizkosten: Hier ist ein Direktvertrag abzuschließen und sind diese daher nicht inkludiert. Anmietungskriterien: - Die Bruttomiete gesamt (€2.078,99) darf nicht mehr als 40% des Nettoeinkommens betragen - Einkommensnachweis der letzten 3 Monate - Aktueller Meldezettel - Ausweiskopie bei Selbständigen zusätzlich: - KSV Auszug - Einkommenssteuerbescheid - Jahresabschluss mit Einnahmen-Ausgaben-Rechnung - Bestätigung des Steuerberaters über die Vorsteuerabzugsberechtigung bei Studenten, Jobwechsel, Zuzug vom Ausland ist eine Anmietung immer individuell abzuklären, jedoch möglich wenn beispielsweise: - Ein Bürger vorhanden ist - Ein Arbeitsvertrag vorgelegt werden kann - Eine erhöhte Kauktion hinterlegt wird (6 BMM) weitere Angebote finden Sie auf www.rustler.eu