

# Entzückende Zweizimmer- Dachwohnung (MW\_0391) Klagenfurt aWS – Nähe Alter Platz



*Diese charmante und modern ausgestattete Zweizimmer-Dachwohnung mit einer Raumhöhe bis 3,20 m befindet sich im Herzen vom Klagenfurter Zentrum – Nähe Stadttheater und Alter Platz. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoß und ist mit dem Lift erreichbar. Die großzügige und offene Raumgestaltung verleiht dieser schmucken Altbauwohnung eine gemütliche Atmosphäre. Die Küche ist modern möbliert, das Bad mit Badewanne freundlich verflies. Alle Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet. An den Fenstern sind elektrische Rollläden bzw. Jalousien. Fernseh- und Internetanschluss ist in allen Räumen möglich. Ein schöner Innenhof steht den Mietern zur Mitbenützung zur Verfügung. Die Ladetätigkeit im Innenhof ist gegeben.*

Erfahrung zählt ...

**Wohnfläche:** ca. 56 m<sup>2</sup> plus 4,10 m<sup>2</sup> Südloggia  
und 3,9 m<sup>2</sup> Abstellraum

**Raumaufteilung:** Wohnesszimmer mit integrierter Küche  
Schlafzimmer  
Bad, WC  
Wirtschaftsraum, Vorraum

<b>Mietkosten:</b>	Hauptmietzins	€	515,98	
	10 % Mwst.	€	51,60	
	Zwischensumme	€	567,58	
	Betriebskosten a'cto	€	152,42	
	<b>Bruttomonatsmiete</b>	<b>€</b>	<b>720,00</b>	<b>(ohne Heizung)</b>

**Heizkosten:** **Fernwärme**  
(wird direkt mit den Stadtwerken nach Verbrauch abgerechnet)

**Mietdauer:** unbefristet  
(Seitens des Mieters kann das Mietverhältnis, nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten, ohne Angaben von Gründen aufgekündigt werden.)

**Energiewerte:** Heizwärmebedarf: 92 kWh/m<sup>2</sup>a; Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,42  
(gültig bis 21.10.2034)

**Kautiön:** € 2.160,00 – Überweisung bis zur Mietvertragsunterzeichnung

**Einzug:** Dezember 2024/Jänner 2025

**Vermittlungsprovision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Vermieter die Provision.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - **einseitig nur für den Vermieter tätig ist.**



Gerne stehen wir Ihnen für Besichtigungen vor Ort  
oder Fragen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Herzlichst Ihre Andrea Gamnig und Martina Stromberger  
(Mobil: +43 (0) 664 – 124 90 05) Mobil: +43 (0) 664 – 487 00 13)



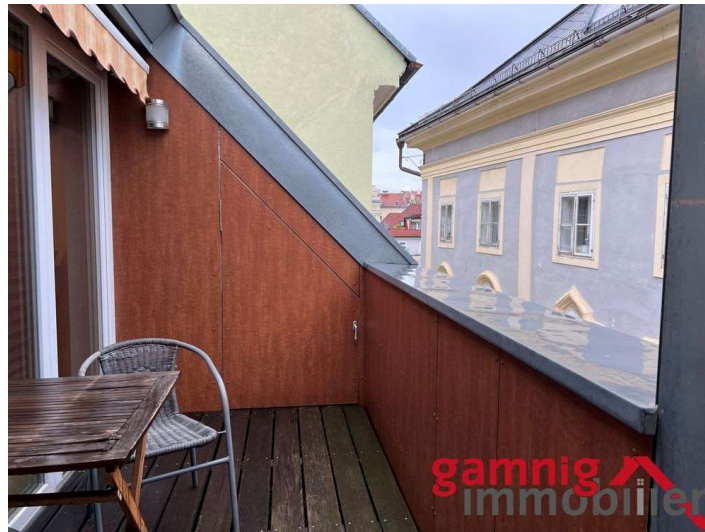


Erfahrung zählt ...

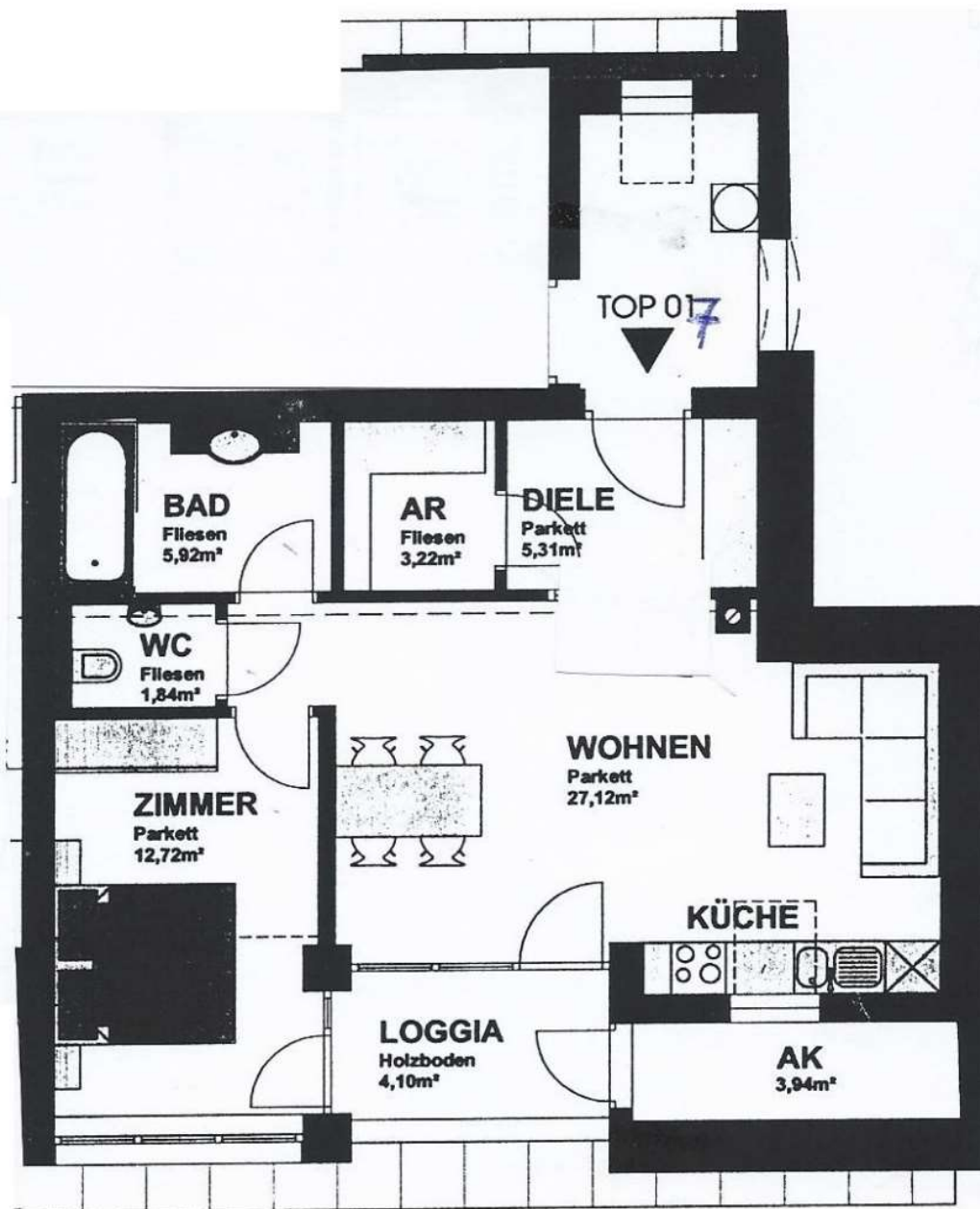


Erfahrung zählt ...

**gamnig**  
**immobilien**  
Andrea Gamnig







## WICHTIGE INFORMATION:

Wir sind beauftragt, die Vermietung der Liegenschaft zu vermitteln.

Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen erstellt. Eine Überprüfung der vorgelegten Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit wurde nicht vorgenommen. Für Angaben Dritter können wir keine Haftung hinsichtlich der Richtigkeit übernehmen.

Bauteile, technische Anlagen, Einrichtungen und Geräte wurden nicht auf Ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Wir empfehlen einen unabhängigen Sachverständigen zur Überprüfung herbeizuführen (Umfangreicher Gewährleistungsausschluss wird vereinbart!)

Die Weitergabe dieses Angebots ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung zulässig. Wir bitten Sie auch, von Direktkontakten abzusehen, da dies zu Schadensersatzforderungen führen könnte.

Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitten wir Sie, uns Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden schriftlich zu bestätigen.

(Dieses Formular bitte unterschreiben und: per Mail an office@gamnig-immo.at oder per FAX an + 43 (0) 463-265526-3770 senden)

## WIDERRUFSFORMULAR RÜCKTRITTSRECHT

Der Interessent wurde über das Konsumentenschutzgesetz, insbesondere über das neue Rücktrittsrecht informiert. Hiermit erteile ich GAMNIG IMMOBILIEN den Auftrag, sofort für mich tätig zu werden und verzichte ausdrücklich auf mein 14-tägiges Rücktrittsrecht:

Name: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Ort, Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_