

Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Urige Doppelhaushälfte

Klagenfurt aWS – Annabichl (MH_0023)



Die Doppelhaushälfte befindet sich in sonniger Wohnlage im Stadtteil Annabichl. Das Haus verfügt über eine Wohnnutzfläche von rund 110 m² auf zwei Ebenen und besticht durch eine praktische Raumaufteilung. Die Küche ist möbliert. Vom Wohnzimmer mit Zugang zur nordwestseitigen Terrasse gelangt man direkt in den Garten. Das Haus ist teilunterkellert. Zur Liegenschaft gehören außerdem ein Hofgebäude sowie eine Garage. Ein Pelletsofen im Wohnzimmer sorgt für zusätzliche Wärme und Behaglichkeit. Die Immobilie liegt in einer gut erschlossenen Wohngegend mit ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Innenstadt von Klagenfurt ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten, wodurch eine ausgewogene Verbindung von stadtnaher Lage und angenehmem Wohnumfeld gewährleistet ist.

Wohnnutzfläche: **ca. 110 m² auf 2 Etagen**

Raumaufteilung:

EG: Wohnküche möbliert, Wohnzimmer,
Schlafzimmer, Bad/WC, Gäste-WC
Vorraum, Abstellraum
OG: 2 Schlafzimmer, Abstellraum
UG: teilunterkellert

Grundstück: **ca. 916 m² inkl. verbauter Fläche**

Mietkosten:

Hauptmietzins	€ 1 100,00
Betriebskosten á cto ohne Wasser	€ 100,00
Bruttomonatsmiete	€ 1 200,00 (*)

(*) Vom Vermieter kommt keine Umsatzsteuer auf die Miete zur Verrechnung.

Heizung:

Elektroheizung

(Strom wird nach Verbrauch mit dem Stromanbieter abgerechnet)

Pelletsofen im Wohnzimmer

(die Kosten für Pellets und den Rauchfangkehrer trägt der Mieter)

Energiewerte:

HWB: 126 kWh/m²a; Gesamtenergieeffizienzfaktor: 2,72

Mietdauer:

Mietvertrag 5 Jahre

Kaution:

€ 4.000,00 – Überweisung bis zur Mietvertragsunterzeichnung

Einzug:

Jänner 2026

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
(Mobil: +43 (0) 664 – 124 90 05)

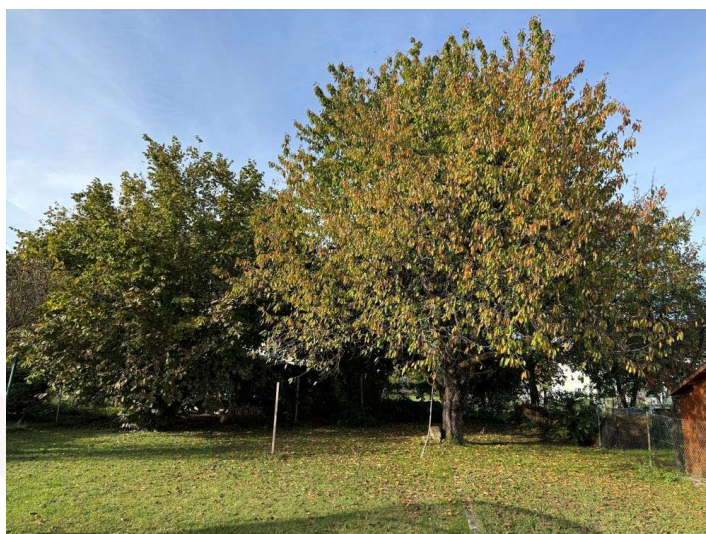
Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig



Siebenhügelstraße 31
9020 Klagenfurt aWS

M+43 (0) 664 124 90 05
E office@gamnig-immo.at

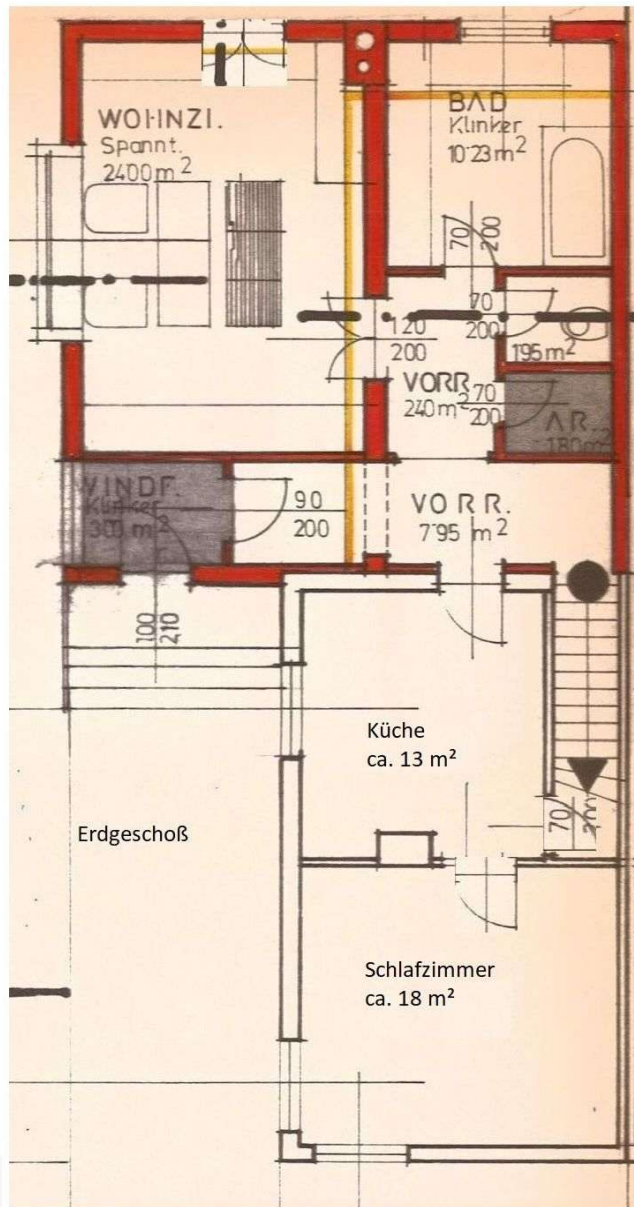
W www.gamnig-immo.at
UID ATU63871439

... nehmen Sie uns beim Wort!

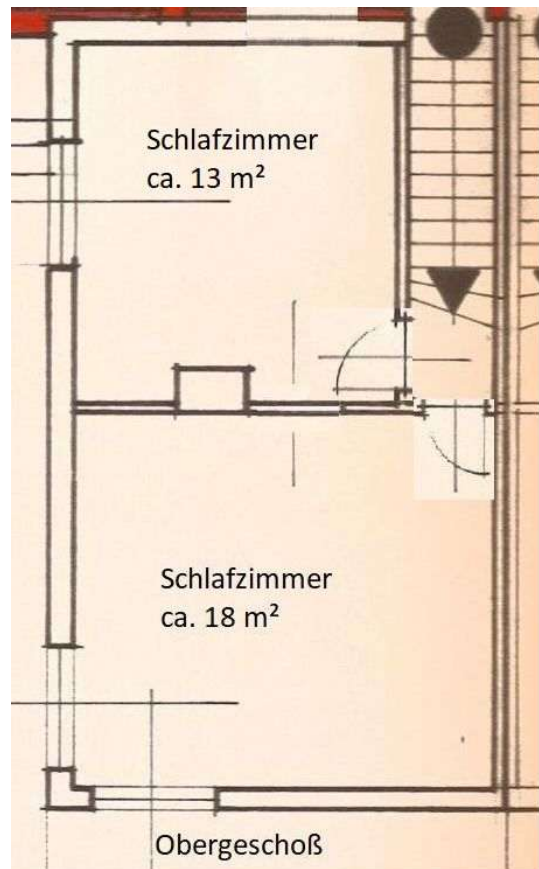
Erfahrung zählt ...

gamnig
immobilien
Andrea Gamnig

Erdgeschoß



Obergeschoß



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: _____