

Äußerst gepflegte Dreizimmerwohnung (MW_0404)

Klagenfurt aWS – Nähe PÄDAK



Diese äußerst gepflegte Dreizimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ansprechenden Wohnhauses in Waidmannsdorf, und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Die Lage überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zur Pädagogischen Hochschule, zur Universität Klagenfurt sowie zum Lakeside Park, die in wenigen Autominuten erreichbar sind. Alle Wohnräume sind mit Parkettböden verlegt. Die moderne Küche ist im Wohnzimmer integriert und mit allen E-Geräten ausgestattet. Der Esstisch, die Sessel, die Barhocker, der Teppich und die Lampe können abgelöst werden. Das Badezimmer präsentiert sich hell verfliest und verfügt über eine Badewanne. Ein Kellerabteil sowie ein zugeordneter Autoabstellplatz (Nr. 27) sind im Angebot inkludiert. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz um € 90,00 pro Monat anzumieten. Die großzügige Loggia bietet ausreichend Platz zum Entspannen und lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Die ausgezeichnete Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung rundet dieses attraktive Wohnangebot ideal ab.

Wohnfläche: ca. 70 m² plus ca. 10 m² Loggia

Raumaufteilung: Wohnzimmer mit integrierter Küche
 2 Schlafzimmer
 Bad mit Badewanne,
 WC, Abstellraum
 Vorraum

Mietkosten:	Hauptmietzins	€	866,81
	Betriebs- und Heizkosten inkl. Warmwasser á cto	€	223,19
	Bruttomonatsmiete	€	1 090,00 (*)

(*) Vom Vermieter kommt keine Umsatzsteuer auf die Miete zur Verrechnung. Vom Mieter kann keine Vorsteuer geltend gemacht werden

Heizkosten: **Fernwärme** (Die Kosten für Warmwasser und Fernwärme sind in den Betriebskosten inkludiert)

Energiewerte: Heizwärmebedarf: 46 kWh/m²a; Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,84 (gültig bis 25.06.2032)

Mietdauer: **3 Jahre** (Option auf Verlängerung)

Kautiön: € 3.300,00 – Überweisung bis zur Mietvertragsunterzeichnung

Einzug: Mai 2026

Vermittlungsprovision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Vermieter die Provision.

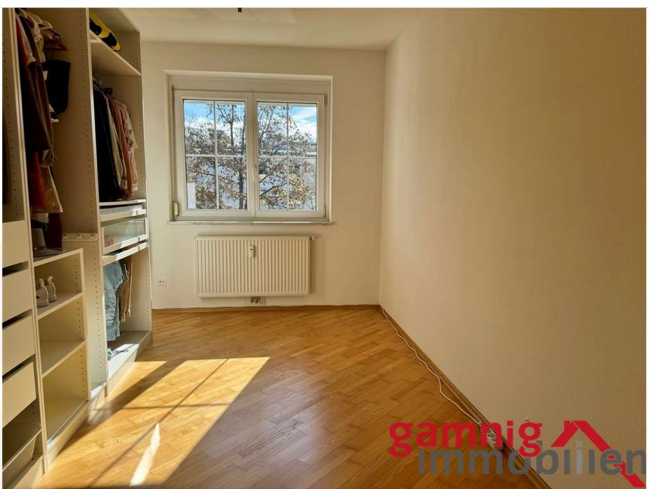
Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - **einseitig nur für den Vermieter tätig ist.**

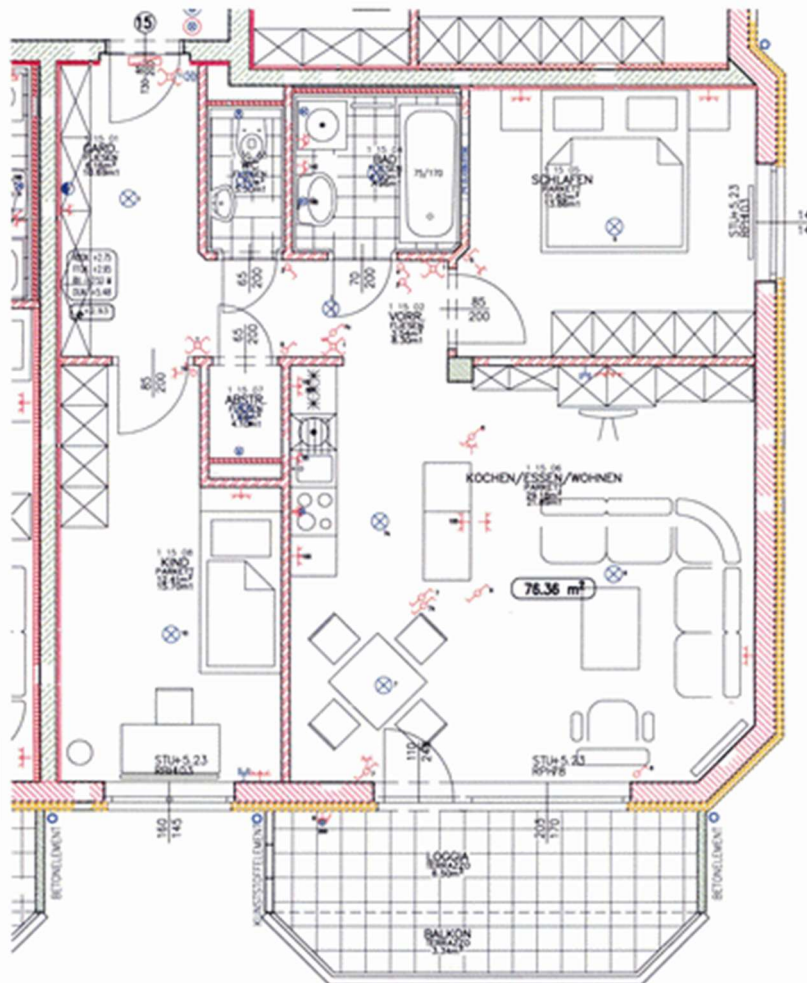


Gerne stehen wir Ihnen für Besichtigungen vor Ort oder Fragen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Herzlichst Ihre Andrea Gamnig
 (Mobil: +43 (0) 664 – 124 90 05)

Erfahrung zählt ...





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 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: _____