



**WALLNER  
MADILE**



## Sonnige Terrassenwohnung in Top-Lage Anzengruberstraße 20a, 9020 Klagenfurt

**Süd-/Westausrichtung mit tollem Balkon und Tiefgaragenplatz**

**IN GEFRAGTER WOHLNAGE IN ST. MARTIN KÖNNEN SIE  
DIESE WOHNUNG MIETEN UND VIEL SONNE GENIESSEN**

Die attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit Lift in der Anzengruberstraße 20a besticht nicht nur durch die komfortable Wörthersee- und Uni-Nähe, sondern auch durch die herrliche Süd-West-Ausrichtung mit unverbautem Freiblick.

Die großzügige Terrasse und die exklusive Innenausstattung lassen keine Wünsche offen.

Nahversorger sind fußläufig erreichbar, der STW-Bus verbindet die Anzengruberstraße mit dem Zentrum, die Lend ist in 2 Minuten und das Kreuzbergl in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

**Johannes Pagitz MSc**

+43 (0)664 82 82 968

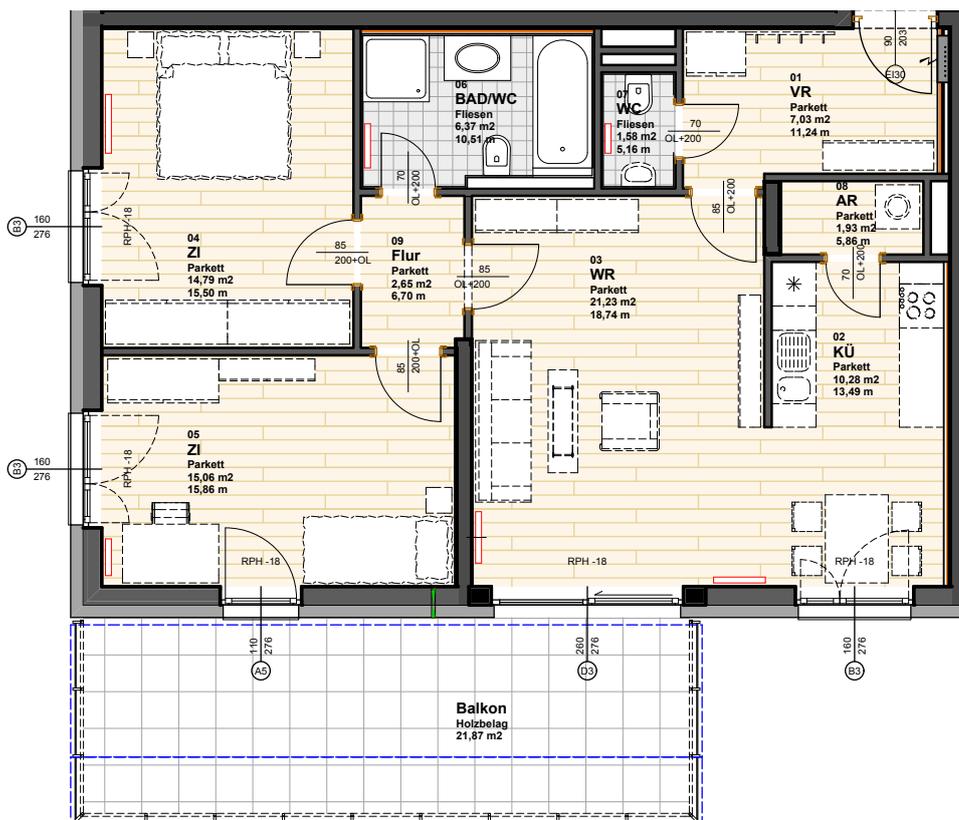
wallner-madile.at

Miete gesamt € 1.475,00

Kaution € 4.000,00

Vermittlungshonorar 1 Brutto-Monatsmiete zzgl. 20 % MwSt.

- Wohn-/Nutzfläche: 85 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 22 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 16 m<sup>2</sup>
- Stellplätze: 1 Tiefgaragenstellplatz, optional 2. Tiefgaragenplatz zu mieten
- Stockwerk: 2. Obergeschoss
- Lift: Ja
- Fertigstellung: 2011
- Beziehbar: sofort
- Heizung: Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Energiewert: HWB 29,7 kWh/m<sup>2</sup>a
- Räumlichkeiten: Vorraum, WC, Küche/Wohn-/Essbereich mit hochwertiger Einbauküche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC, Balkon;
- Zustand: sehr gepflegt
- Kosten: € 1.185,00 Miete  
€ 70,00 Tiefgaragenplatz  
€ 220,00 Betriebskosten inkl. Heizkosten-Akonto



# WALLNER MADILE



Südausrichtung



Großzügiger Balkon mit Aussicht



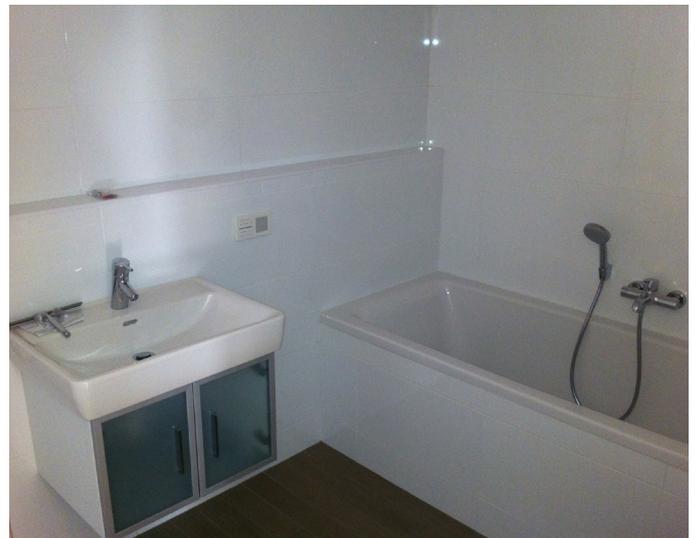
Moderne Einbauküche ...



... mit hochwertigen Elektrogeräten



Bad mit Dusche ...



... und Badewanne