

## **Modernes Traumapartment am Wörthersee: Erstbezug, Terrasse und Seeblick**



**Objektnummer: 64**

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9081 Reifnitz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	985.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Msc. Andreas Binder

Madile Wohnbau GmbH  
Villacher Straße 43  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 8282 969

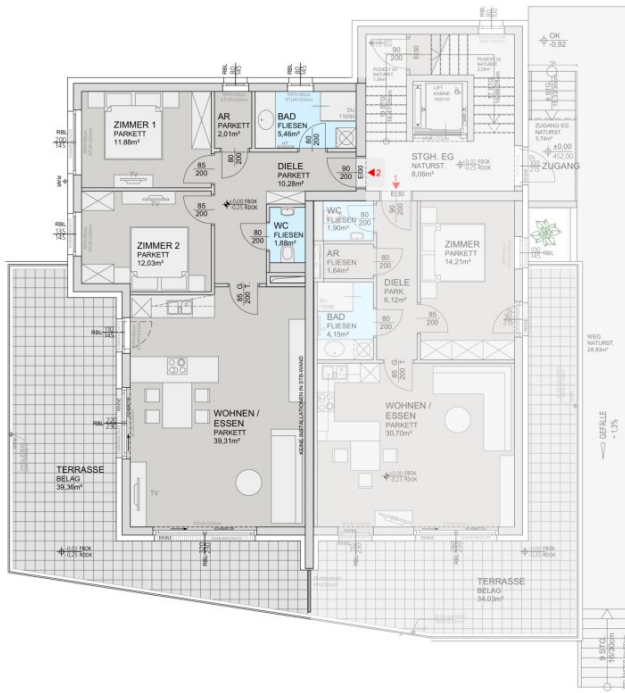
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# WOHNANLAGE

SCHOBER - KRATZL

<b>TOP 2</b>	
<b>ERDGESCHOSS</b>	
Wohnen	82,85m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 39,36m <sup>2</sup>



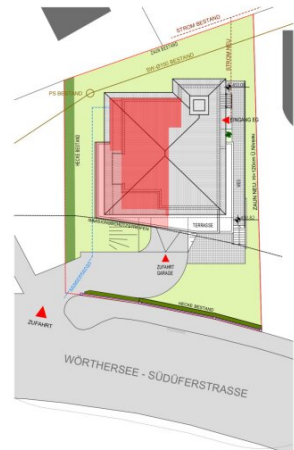
GRUNDRISS



M = 1:100



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsreichtum des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m<sup>2</sup> Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich dieser Planänderungen aufgrund erforderlicher Installationsrücksicht sowie statischer und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz +/-3%.



LAGEPLAN

09.03.2023

**MADILE**

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung mit einzigartigem Blick auf die Reifnitzer und Klagenfurter Bucht verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Wohnküche und eine geräumige Terrasse mit Seeblick. Dieses Apartment ist Teil einer exklusiven Wohnanlage, die sich derzeit in Errichtung befindet (Fertigstellung voraussichtlich Juni 2024) und aus nur drei Wohneinheiten besteht. Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage mit 6 Stellplätzen (2 davon mit E-Vorrichtung), über den Lift gelangt man direkt vom Tiefgeschoss zu den Wohneinheiten.

Die Highlights der Wohnanlage auf einen Blick:

- Direkter Blick auf den Wörthersee, Zentrumslage
- Exklusive Wohnanlage mit nur drei Einheiten
- Direkter Zugang über die Tiefgarage (Lift fährt direkt ins Penthouse)
- Elektrovorrichtungen für E-Fahrzeuge
- Hochwertige Innenausstattung
- Baumeisterqualität
- Besonders niedrige Betriebskosten aufgrund der Erdwärmepumpe und Photovoltaikanlage

Gerne stehen wir Ihnen jederzeit für Fragen oder für eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap