# V I T R I N O - Stadt, Land, See NEUBAU

VITRINO

STADT, LAND, SEE

Visual 03.06.2023

**Objektnummer: 141/77538**

**Eine Immobilie von Rustler**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 53,48 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Garten:** | 31,40 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,59 |
| **Kaufpreis:** | 333.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3 %

# Ihr Ansprechpartner

**Alessa Valentina Huber**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 463502072 581
H 0676 834 34 581

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

www.rustler.eu

VITRINO
STADT, LAND, SEE

**GENDARMERIESTRAßE 2A - 2E**
**9073 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE**

**WOHNHAUS A - Erdgeschoss TOP 10**

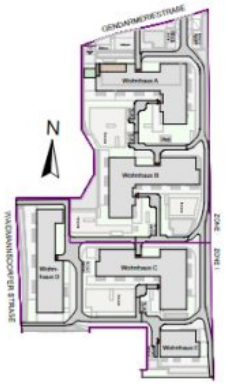
| | | |
|---|---|---|
| WOHNFLAECHE 53,90 m² | 1. VORRAUM | 5,15 m² |
| | 2.AR | 1,23 m² |
| LOGGIA 12,12 m² | 3. BAD | 6,85 m² |
| | 4. WOHN-ESS/ZIMMER | 26,92 m² |
| EIGENGARTEN 31,40 m² | 5. ZIMMER | 13,75 m² |
| | 7. LOGGIA | 12,12 m² |
| | 8. EIGENGARTEN | 31,40 m² |

STAND Mai 2023

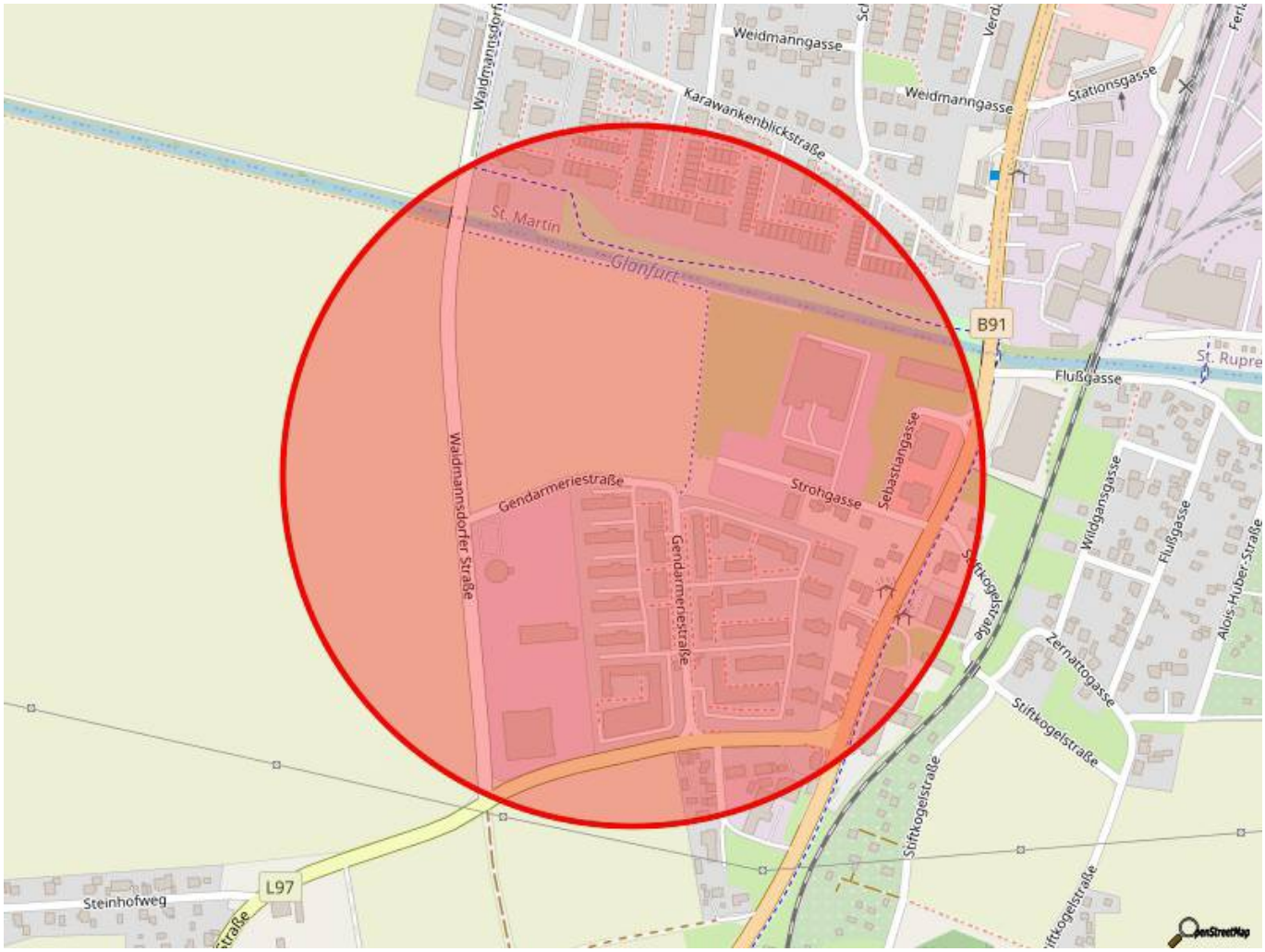
| | |
|---|---|
| AMA | Attika mit Absturzsicherung |
| AGP | Abgrenzung durch Pflanzen |
| D | Drehbeschlag |
| DK | Drehkippbeschlag |
| F | Fixverglasung |
| FPH | Fixverglasung bis 100cm |
| K | Kiesdach |
| KA | Kanaldeckel |
| MSO | Maschendrahtzaun auf Sockel |
| MZ | Maschendrahtzaun |
| PH | Parapethoehe |
| S | Stuetze |
| TT | Terrassentrennwand |
| VSG | Absturzsicherung vor Fensterfuer |
| WM | Waschmaschine |
| WRH | Wand raumhoch |
| UZ | Unterzug |

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Plaene sind nicht für die Bestellung von Einbaumoebeln verwendbar, dazu sind Naturmasse erforderlich. Die MZ - Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie, Aenderungen waehrend der Bauausfuehrung infolge Behoerdenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m




EIN PROJEKT VON HANDLER


Weidmanngasse
Karawankenblickstraße
Weidmanngasse
Stationsgasse
St. Martin
Glanfurt
B91
Flußgasse
Waldmannsdorfer Straße
Gendarmeriestraße
Strohgasse
Sebastiangasse
Gendarmeriestraße
Wildgansgasse
Flußgasse
Alois-Huber-Straße
Zernattogasse
Stiftkogelstraße
Stiftkogelstraße
Stiftkogelstraße
L97
Steinhofweg

# Objektbeschreibung

**Objektbeschreibung**
Die Neubauwohnanlage in Klagenfurt-Viktring, bestehend aus zwei Wohnhäusern mit 78 Eigentumswohnungen, in den Größen 40-110 m², steht in den Startlöchern.

Terrasse, Eigengarten, Balkon, Loggia oder Dachterrasse - Sie entscheiden!
Ob für Eigennutzer oder als Anlegermodell - Individualität wird hier groß geschrieben!

**Wohnhaus 1, EG, Top 10**
Wohnfläche: 53,48m²
Loggia: 12,12m²
Garten: 31,40m²
Kaufpreis: EUR 333.000.-

Lassen Sie sich vormerken und freuen Sie sich auf ein unverbindliches Beratungsgespräch, sowie die Präsentation der verschiedensten Wohnungstypen und allen dazugehörigen Details.

**Informationen unter:**

ahuber@rustler-ktn.eu oder
vitrino@rustler.eu

https://vitrino.at

Nutzen Sie gerne auch unsere Finanzierungskontakte und lassen Sie sich unverbindlich beraten!

*Weitere Anfragen finden Sie auf www.rustler.eu*

# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.