

## VITRINO - Stadt, Land, See NEUBAU



# VITRINO

STADT, LAND, SEE

Visual 03.06.2023

**Objektnummer: 141/77585**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	24,21 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	264.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Simone Lindner**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 463502072 576

H 0676 834 34 576



Mitglied des  
immobilienring.at







[www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)

# VITRINO

STADT, LAND, SEE

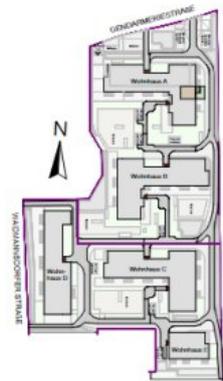
GENDARMERIESTRASSE 2A - 2E  
9073 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

WOHNHAUS A - Erdgeschoss TOP 03



WOHNLAEIGE	1. VORRAUM	4,01 m <sup>2</sup>
47,41 m <sup>2</sup>	2. WC	2,17 m <sup>2</sup>
	3. BAD	5,29 m <sup>2</sup>
8,44 m <sup>2</sup>	4. WOHN-ESSZIMMER	22,09 m <sup>2</sup>
	5. BR	1,67 m <sup>2</sup>
	6. ZIMMER	11,08 m <sup>2</sup>
24,21 m <sup>2</sup>	7. TERRASSE	8,44 m <sup>2</sup>
	8. EINGANGARTEN	24,21 m <sup>2</sup>

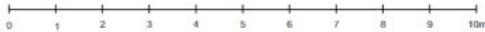
STAND Mai 2023



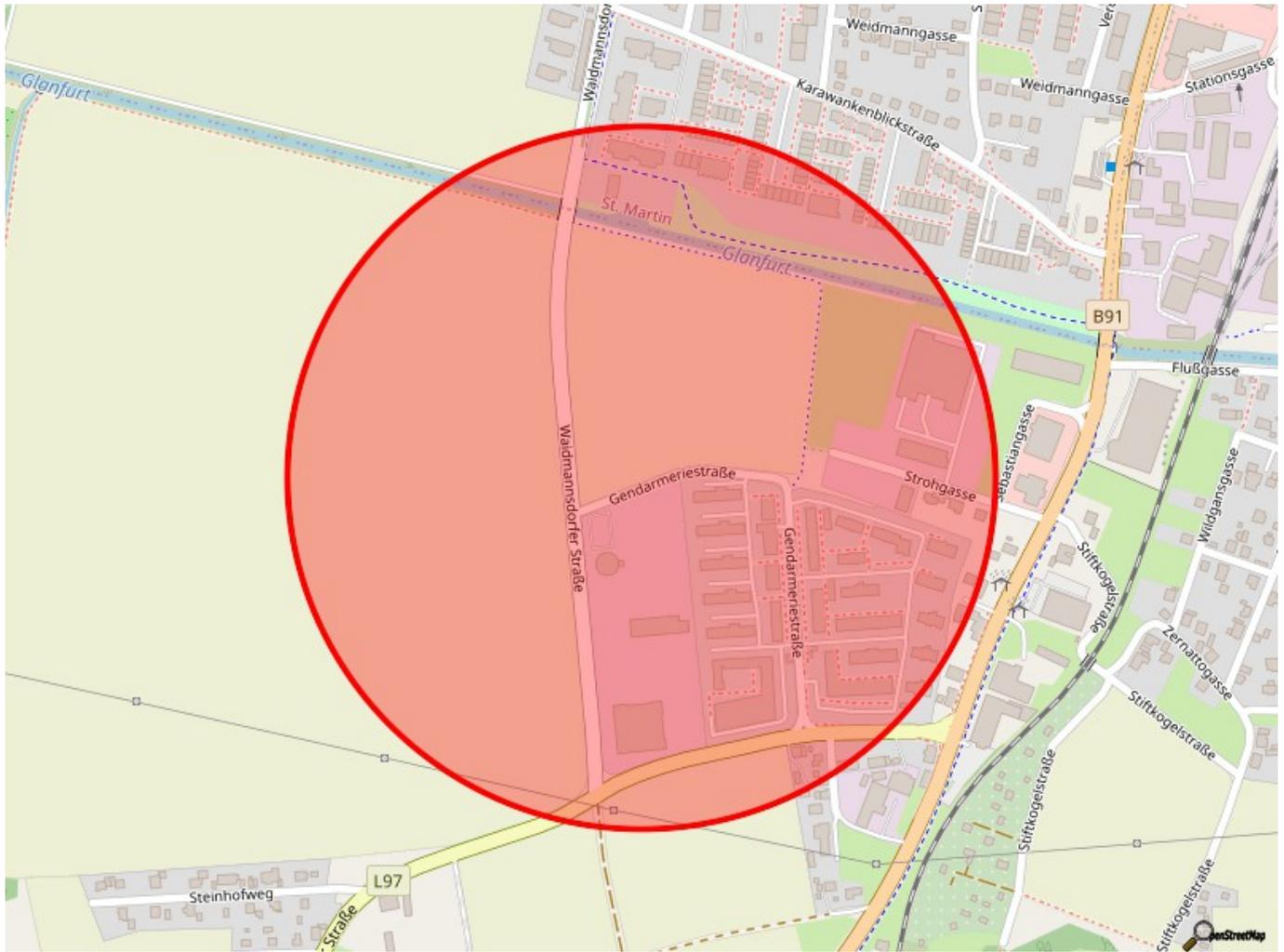
EIN PROJEKT VON HANDLER

- AMA Attika mit Absturzsicherung
- AGP Abgrenzung durch Pfosten
- D Drehtürschloss
- DK Drehtürschloss
- F Fenstergläser
- FFH Fenstergläser bis 100cm
- K Kleinfach
- KA Kanalkabel
- MSD Mischstrahlkran auf Sockel
- MZ Mischstrahlkran
- PH Pfostenbohle
- S Stufen
- TT Terrassenleerwand
- VSG Absturzsicherung vor Fensterkante
- WM Waschmaschine
- WRH Wand rauehoch
- UZ Unterzug

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, dazu sind Naturmassen erforderlich. Die MZ - Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Die Neubauwohnanlage in Klagenfurt-Viktring, bestehend aus zwei Wohnhäusern mit 78 Eigentumswohnungen, in den Größen 40-110 m<sup>2</sup>, 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 03

Wohnfläche: 47,30 m<sup>2</sup>

Terrasse: 8,44 m<sup>2</sup>

Garten: 24,31 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: EUR 264.000.-

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

### Informationen unter:

[lindner@rustler-ktn.eu](mailto:lindner@rustler-ktn.eu) oder

[vittrino@rustler.eu](mailto:vittrino@rustler.eu)

<https://vittrino.at>

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

*Weitere Anfragen finden Sie auf [www.rustler.eu](http://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.