

Exklusives Loft mit Dachterrasse im Herzen von Klagenfurt am Wörthersee



Küche

Objektnummer: 540

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1812
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	194,54 m²
Nutzfläche:	194,54 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



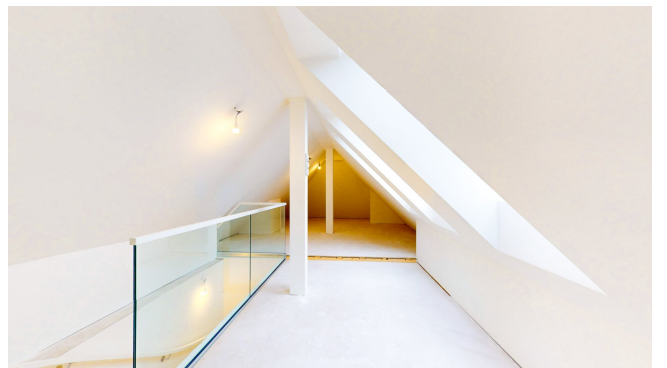
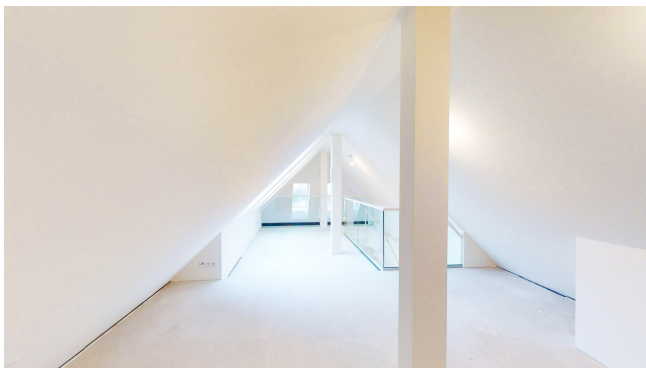














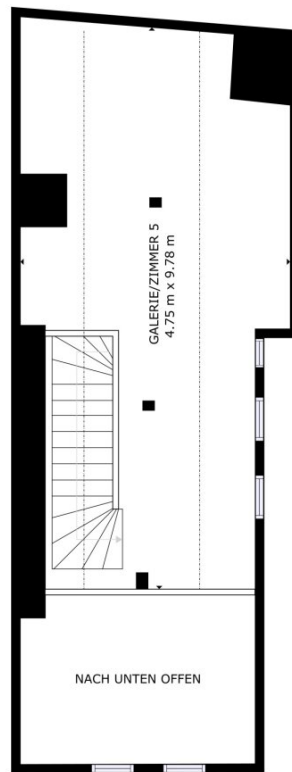






BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1: 175.55 m², STOCKWERK 2: 18.99 m²
 AUSGEGLASSEN FLÄCHE: DACHTERRASSE: 108.19 m²
 REDUZIERTE KOPFBEIHEIT: 76.44 m²
 INSGESAMT: 194.54 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

STOCKWERK 2



BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 175,55 m², STOCKWERK 2: 18,99 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE: DACHTERRASSE: 108,19 m²
REDUZIERTER KOPFREIHEIT: 76,44 m²
INSGESAMT: 194,54 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Ein einzigartiges Loft mit urbanem Flair und großzügiger Offenheit – direkt am Kardinalplatz im Herzen von Klagenfurt. Hier verschmelzen Industrial-Style, hochwertiges Design und ein offenes Wohnkonzept zu einem außergewöhnlichen Wohnraum.

Highlights im Überblick

Offenes Wohnen auf zwei Ebenen: Die weitläufige Wohnfläche besticht durch hohe Decken und ein durchdachtes Loft-Design. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich im unteren Bereich geht fließend in die beeindruckende, uneinsehbare Terrasse über. Über eine stilvolle, halbgewendelte Treppe gelangen Sie ins obere Geschoss, das sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Atelierbereich nutzen lässt.

Private Dachterrasse: Die ca. 108 m² große Terrasse ist ein echtes Highlight. Komplette umschlossen für maximale Privatsphäre, bietet sie sowohl sonnige als auch überdachte Bereiche – perfekt für jede Jahreszeit. Der verlegte Kunstrasen sorgt für eine grüne Oase mitten in der Stadt.

Design trifft Funktionalität:

- Großflächige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine luftige Atmosphäre.
- Italienische Marmoreffekt-Fliesen in edler Optik setzen stilvolle Akzente.
- Gäste-WC mit schwarzen Fliesen und goldenen Details – ein echter Hingucker.
- Hochwertige Materialien und modernste Technik für ein unvergleichliches Wohnerlebnis.

Perfekte Raumaufteilung:

- 3 individuell nutzbare Schlafzimmer, eines davon mit angrenzendem Raum – ideal als Ankleide oder Homeoffice.
- 2 stilvolle Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.
- Smarte Raumgestaltung, die modernes Loft-Wohnen mit Funktionalität verbindet.

Energieeffiziente Technik: Die Wohnung wird über eine moderne **Stiebel Eltron**

Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung beheizt – nachhaltig und kosteneffizient. Auch die Warmwasseraufbereitung ist energieeffizient gelöst.

Ideal für Wohnen & Arbeiten: Optional kann eine weitere Einheit im Gebäude erworben werden – perfekt als Büro, Atelier oder zur Erweiterung des Lofts.

Parkmöglichkeiten & Infrastruktur:

- Tiefgaragenplätze sind in unmittelbarer Nähe anmietbar (aktuell sind 2 Stellplätze reserviert).
- Geplante Revitalisierung der Tiefgarage am Kardinalplatz im Jahr 2025 sichert langfristige Parkmöglichkeiten.
- Perfekte Lage: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und der Würthersee sind nur wenige Schritte entfernt.

Erfüllen Sie sich den Traum von urbanem Loft-Wohnen in Klagenfurt. Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap