

## Kampfpreis für LOFT PLUS POOL - Viktring



**Objektnummer: 171/15042025**

**Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV  
Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Loft-Studio-Atelier    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9073 Klagenfurt am Wörthersee    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 208,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 15,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,22                           |

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag.a Regina Melcher**

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH  
Burggasse 15  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 720 880 200  
H +43 650 835 09 08

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



















## Objektbeschreibung

Wenn Sie Großzügigkeit suchen, dann erwartet Sie hier eine Rarität am Beginn des Seentals und in unmittelbarer Nähe zum Wörthersee: ein beeindruckendes Raumwunder, das auf der Industriearchitektur des 19. Jahrhunderts basiert! Im Jahr 2001 wurde das historische Gebäude zuletzt als Schlosserei genutzt und anschließend zu einem hochwertigen Mehrfamilienhaus umgestaltet und auf den neuesten technischen Stand gebracht. Im Erdgeschoss blieb die historische Bausubstanz erhalten, und die großzügige Raumstruktur wurde in ein beeindruckendes Loft verwandelt.

Das Herzstück dieser Immobilie besteht aus einem ca. **145 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich** mit knapp **4 Meter Deckenhöhe**, umrahmt von einer in Teilen freigelegten, rund **80 cm dicken Natursteinmauer**, die als Wärmespeicher fungiert. Parallel dazu verläuft der Nebentrakt mit ebenso hoher Decke, in dem die Küchenanschlüsse sowie ein ca. **13 m<sup>2</sup> großes Bad** untergebracht sind. Alle Wände bestehen vollständig aus Naturstein und wurden teilweise fachgerecht freigelegt.

Während der Hauptraum im Zuge der Sanierung eine neue, von zwei Säulen getragene **Stahlbetondecke** erhielt, blieb im Nebentrakt das historische **Ziegel-Tonnengewölbe** mit den statisch notwendigen Zugstangen vollständig erhalten. Das Loft ist Nord-Süd ausgerichtet: Das (Wannen-Dusch-)Bad/WC und die Küche mit rund **30 m<sup>2</sup>** und Kochinsel-Vorinstallation werden von der Morgensonne begrüßt, während der Hauptraum am Abend direktes Sonnenlicht erhält und auf eine ca. **19 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse** in Richtung Südwesten führt.

Praktischerweise wurde vom Hauptraum ein kleines Entrée mit eigenem Gäste-WC abgeteilt. Die Wohnung wird belagsfertig übergeben. In der Küche sind alle Anschlüsse vorbereitet, und der Estrich kann mit einem Bodenbelag Ihrer Wahl ausgestattet werden. Das Arrangement des Badezimmers aus der Sanierung von 2001 wurde beibehalten, um die Möglichkeit einer Neugestaltung offen zu lassen. Die straßenseitigen Fenster wurden mit der höchsten **Schallschutzklasse** neu eingebaut.

Beheizt wird das Loft über eine **5-Kreise-Fußbodenheizung**, derzeit noch zentral versorgt. Die Abkoppelung vom Ölbrenner und die Eigenversorgung über eine **Luftwärmepumpe** sind technisch problemlos umsetzbar. Zudem verfügt die Wohnung über zwei eigene **Autoabstellplätze**.

Zwischen dem Wohnhaus und dem angrenzenden Wald finden Sie eine große, gepflegte Liegewiese mit einem **Outdoor-Swimming-Pool** – ein perfektes Wohlfühlangebot. Von hier aus können Sie direkt auf den **Seental-Weit-Wanderweg** gelangen.

Der Verkäufer möchte zeitnah verkaufen und bittet um Kaufangebote für das Loft. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Wohnraum!