

## **Kreuzbergl Klagenfurt – Eine Adresse für die Elite**



**Objektnummer: 5156/12020**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	290,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mario Pobatschnig**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3  
9500 Villach

T +43 664 2338903





















# Objektbeschreibung

## Die Liegenschaft

Am Kreuzbergl, der begehrtesten Wohnlage Klagenfurts, eröffnet sich eine seltene Chance: ein Grundstück von rund **993 m<sup>2</sup>** in **Süd-Ost-Ausrichtung**.

Hier vereinen sich **Prestige und Urbanität** mit Ruhe und Weite. Die **Blickachsen** führen von den ehrwürdigen Kirchen der Stadt bis zur majestätischen **Karawankenette** – ein Panorama, das fasziniert und bleibt.

Dieses Grundstück ist mehr als Fläche. Es ist ein Ort mit **Atmosphäre, Herkunft und Wiedererkennungswert** – ein Stück Geschichte, das bereit ist, in eine neue Zukunft geführt zu werden.

## Das Gebäude

Das Haus, erbaut um **1965**, über die Jahre teilweise modernisiert, präsentiert sich heute in einem **sanierungsbedürftigen Zustand**.

Auf rund **290 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf zwei Ebenen liegt hier das Fundament für neue Visionen: eine sorgfältige Revitalisierung oder ein Neubau, der dieser Lage gerecht wird.

**Das Herzstück** bildet der großzügige, weitläufige **Wohnbereich** – ein Raum, der Emotionen trägt und zur Bühne eines außergewöhnlichen Lebensgefühls werden kann.

## Highlights

- Grundstücksfläche: **ca. 993 m<sup>2</sup>**,
- **Panoramablick** von den Kirchen Klagenfurts bis in die Karawanken
- Wohnfläche: **ca. 290 m<sup>2</sup>** auf zwei Ebenen
- Sonnige **Süd-Ost-Ausrichtung**
- Absolute Ruhe in **Prime-Lage**

## Herkunft trifft Zukunft



Das Kreuzbergl ist seit jeher ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen.

**Kulturverwurzelt** und gleichzeitig zukunftsorientiert, vereint diese Adresse **Tradition, Prestige und Lebensqualität**. Wer hier investiert, erwirbt nicht nur Grund und Haus, sondern ein Stück **Identität**.

Diese Liegenschaft ist mehr als eine Immobilie. Sie ist ein **Symbol für Ankommen und Aufsteigen**, ein Ort für Menschen, die Atmosphäre genießen, Emotionen leben und Herkunft bewahren.

Ein Zuhause, das Geschichte schreibt.

Lassen Sie uns gemeinsam den nächsten Schritt setzen – ich, Mario Pobatschnig von **Kompagnon Immobilien**, freue mich auf Ihren Anruf unter **+43 664 2338903**.

*Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.*

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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Straßenbahn <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap