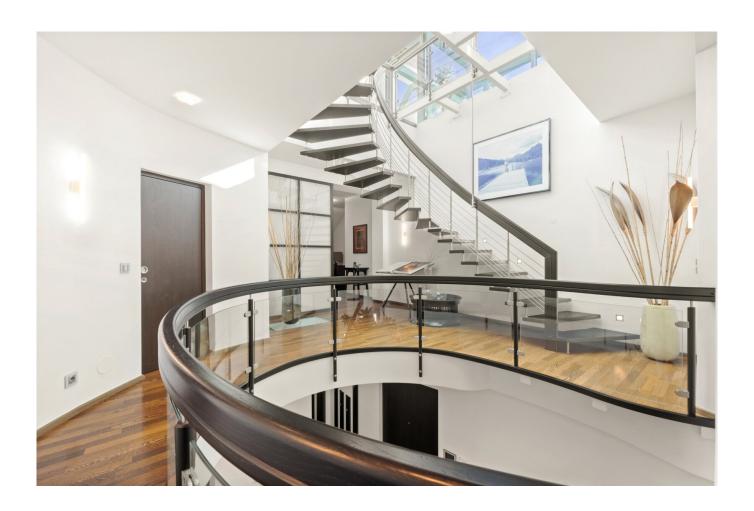
# Stadtjuwel über Klagenfurt - Penthouse über drei Ebenen mit Weitblick



Galerie

Objektnummer: 7008/219

Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Baujahr: 2002
Zustand: Neuwertig
Möbliert: Voll

Wohnfläche: 311,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4
Bäder: 3
WC: 3
Terrassen: 2

**Keller:** 14,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 2.300.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



### **Marion Higer**

Selling-Homes Immobilien GmbH Ortnergasse 15/4 9020 Klagenfurt

T +43 6641067511 H +43 6641067511





















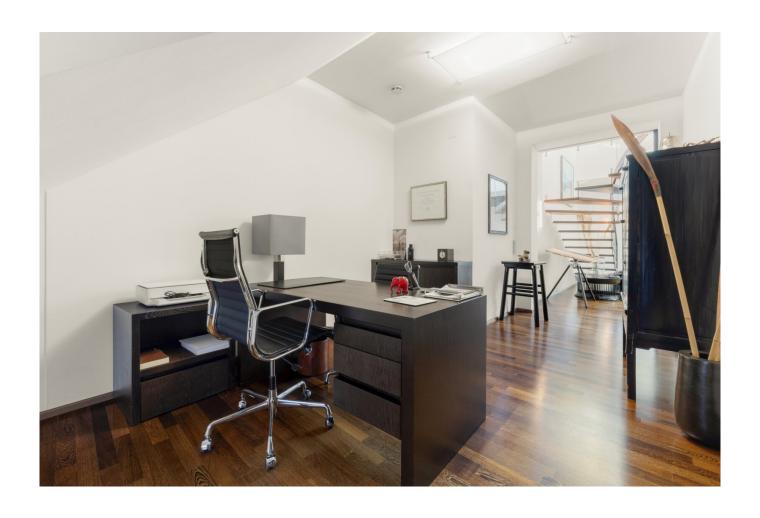


















# **BESTANDSPLAN** WOHNUNG IM HOTELSANDWIRTH - KLAGENFURT GRUNDSTÜCKSNUMMER: 142,70 m2 146,34 m2 Wohnnutzfläche Dachgeschoss - Innenraum (=5.0G des Gebäudes): 22,19 m2 311,21 m2 64,32 m2 30,59 m2 77,19 m2 13,83 m2 185,93 m2 Lageplan Übersicht; Grundrisse Wohnung Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachterrasse; Grundriss Tiefgarage und Grundriss Kellerabteil; PLANNR: B\_01\_01\_ ±0,00 = 444,50m.ū.A. 1:100 , 1:500 A3 06.07.2025

ÜBERSICHT FLÄCHEN

Summe Innenräume Wohnung

Summe Dachterrasse (Außenflächen)

Nutzfläche Tiefgarage:

Nutzfläche Kellerabteil:

Wohnnutzfläche Erdgeschoss (=3.0G des Gebäudes):

Wohnnutzfläche Obergeschoss (=4.0G des Gebäudes):

Nutzfläche Dachterrasse Betonfläche (=5.0G des Gebäudes):

Nutzfläche Dachterrasse Grün/Kies (=5.0G des Gebäudes):

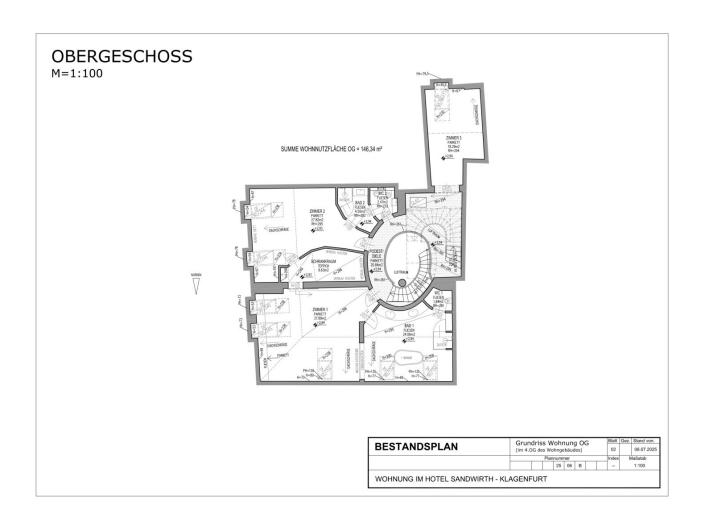
Summe weitere Flächen (Dachterr.+Tiefg.+Kellerabt.)

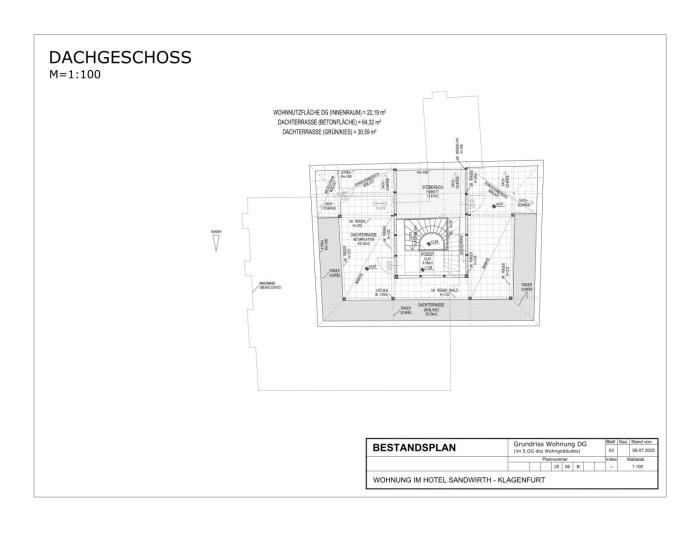


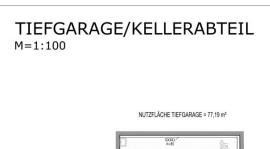
LAGEPLAN M=1:500 NORDEN

BESTANDSPLAN	Lagenlan - Üb	Lageplan - Übersicht				Stand von:	
BESTANDSFLAN	Lageplair	00		06.07.2025			
	Plannur	Plannummer				Maßstab	
	21	06	В	-	1:500		

# ERDGESCHOSS M=1:100 SIMME WOHNUTZFACE EG = 142.70 m² SIMME WOHNUTZFACE EG = 142.70 m² BESTANDSPLAN Grundriss Wohnung EG (on 200 and wohnschools) (on 200 and wohnschools









NUTZFLÄCHE KELLERABTEIL = 13,83 m²



BESTANDSPLAN	PLAN Grundriss TIEFGARAGE/KELLERABTEIL					Blatt 04	Gez.	Stand von: 06.07.2025	
		Plannummer					Maßstab		
		25	06	В		-		1:100	

# **Objektbeschreibung**

# Ein architektonisches Unikat über drei Ebenen – Luxus, Design & Privatsphäre im Herzen von Klagenfurt

Hoch über den Dächern von Klagenfurt befindet sich diese exklusive Penthouse-Residenz – ein einzigartiges Wohnkunstwerk für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Architektur, Design und Komfort. Auf drei durchdacht gestalteten Ebenen verbindet diese Immobilie großzügige Wohnflächen, modernste Haustechnik und absolute Privatsphäre – kombiniert mit dem Servicekomfort eines renommierten Stadthotels.

Direkt über dem Hotel Sandwirth gelegen, beeindruckt dieses architektonische Meisterstück mit internationalem Flair – als Unikat geplant und gestaltet, inspiriert von außergewöhnlichen Wohnungen weltweit.

Mit rund 310 m² Wohnfläche, einer ca. 100 m² großen Dachterrasse mit Wintergarten sowie einer privaten Tiefgarage mit ca. 77 m², bietet diese Residenz ein außergewöhnliches Wohngefühl – exklusiv, durchdacht und kompromisslos hochwertig.

## **Highlights & Ausstattungsmerkmale**

- Wohnfläche: ca. 310 m²
- Dachterrasse: ca. 100 m² mit Wintergarten, elektrischen Sonnensegeln und Platz für Whirlpool
- Private Tiefgarage: ca. 77 m² mit direktem Zugang zum Hotelbereich
- Architektonisches Unikat, entworfen nach internationalen Vorbildern
- Klimaanlage in allen Räumen
- BUS-System für Steuerung von Innen- und Außenbeschattung, Beleuchtung und Technik
- Komplettes HiFi/TV-System (Bang & Olufsen) und BUS-System im Kaufpreis inkludiert
- Hochwertige Materialien: Wengeboden, echter Stein, Schiffsboden im Wohnbereich
- Sanitärausstattung von Dornbracht

- Fernwärme & Einzelraumregelung
- Einrichtung inklusive voll möbliert
- Exklusive Küche: Induktion, Tepanyaki-Grill, Dampfgarer u.v.m.
- Kamin im Wohnbereich
- Platz & Anschluss für Whirlpool auf der Terrasse vorhanden
- Anschlüsse für eine Outdoor-Küche vorhanden
- Technikzentrale / Hauswirtschaftsraum
- Atemberaubender Blick über Klagenfurt

# Raumaufteilung

### Ebene 1

- Repräsentativer Eingangsbereich
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Speis und Kamin
- Gästezimmer mit eigenem Badezimmer und WC
- Technik- und Hauswirtschaftsraum

### Ebene 2

- offene Galerie mit Arbeits-/Bürobereich
- Master Suite
  - Schlafzimmer
  - Luxuriöses Badezimmer mit freistehender Badewanne, Doppelwaschbecken, Dusche und WC

- Großer Schrankraum
- 2. Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und WC

### Ebene 3

- Großzügige Dachterrasse mit Wintergarten
- Elektrische Sonnensegel
- Whirlpool-Anschluss vorbereitet
- Outdoor-Küchenanschlüsse vorbereitet

### Besonderheiten

Diese Immobilie stellt eine einmalige Gelegenheit dar, eine der exklusivsten und architektonisch spannendsten Wohnungen Klagenfurts zu erwerben. Auf drei Ebenen wurde hier ein Lebensraum geschaffen, der Design, Komfort, Technik und Lage auf höchstem Niveau vereint – ideal für Menschen mit einem besonderen Anspruch an Lebensqualität und Individualität.

### Video zur Immobilie

### https://www.youtube.com/shorts/xPQmIfyTQzQ

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Krankenhaus <1.000m Klinik <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <500m

### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <3.000m Bahnhof <1.500m Flughafen <4.000m Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap