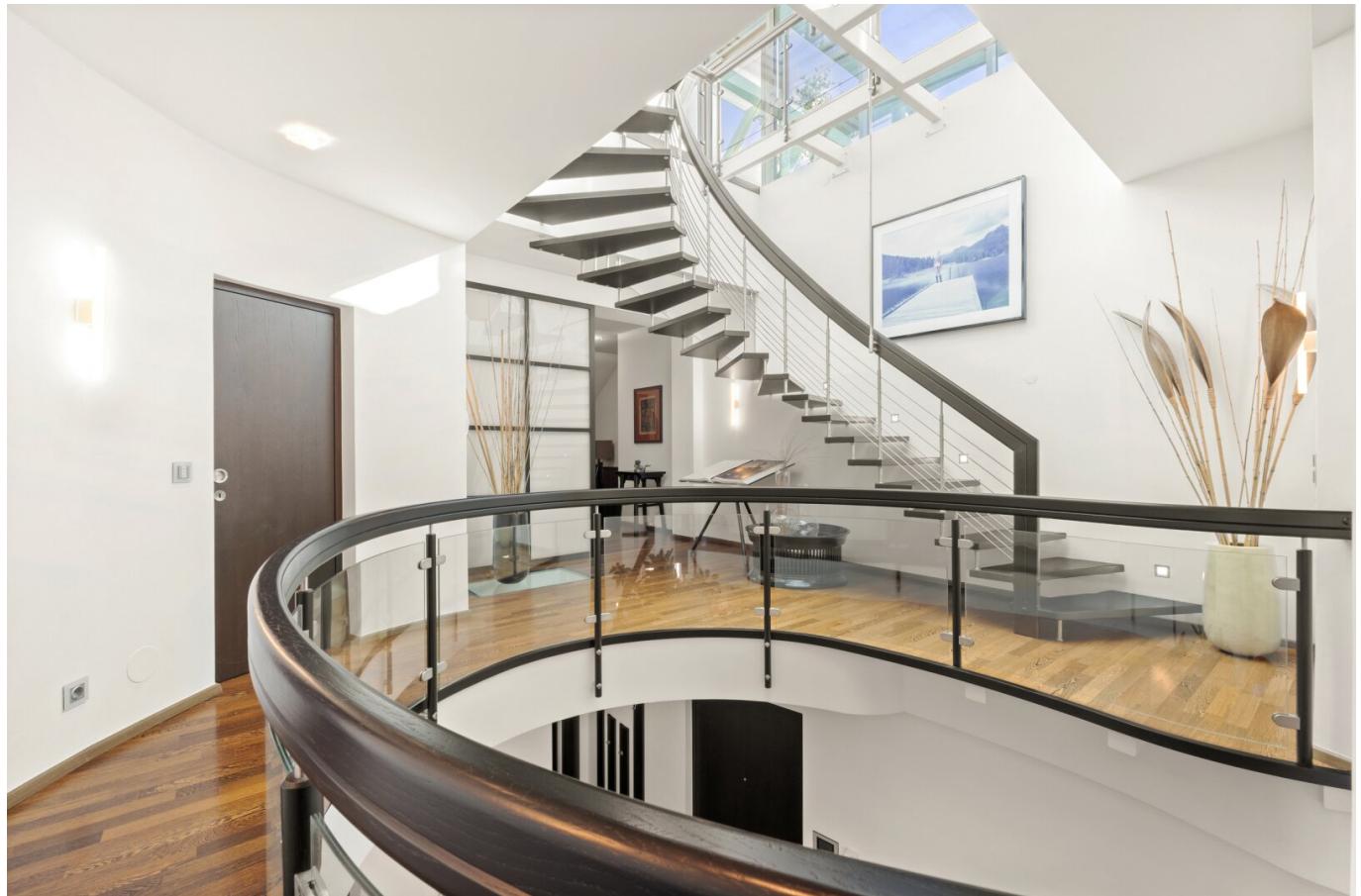


# **Stadtjuwel über Klagenfurt - Penthouse über drei Ebenen mit Weitblick**



Galerie

**Objektnummer: 7008/219**

**Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	311,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.300.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

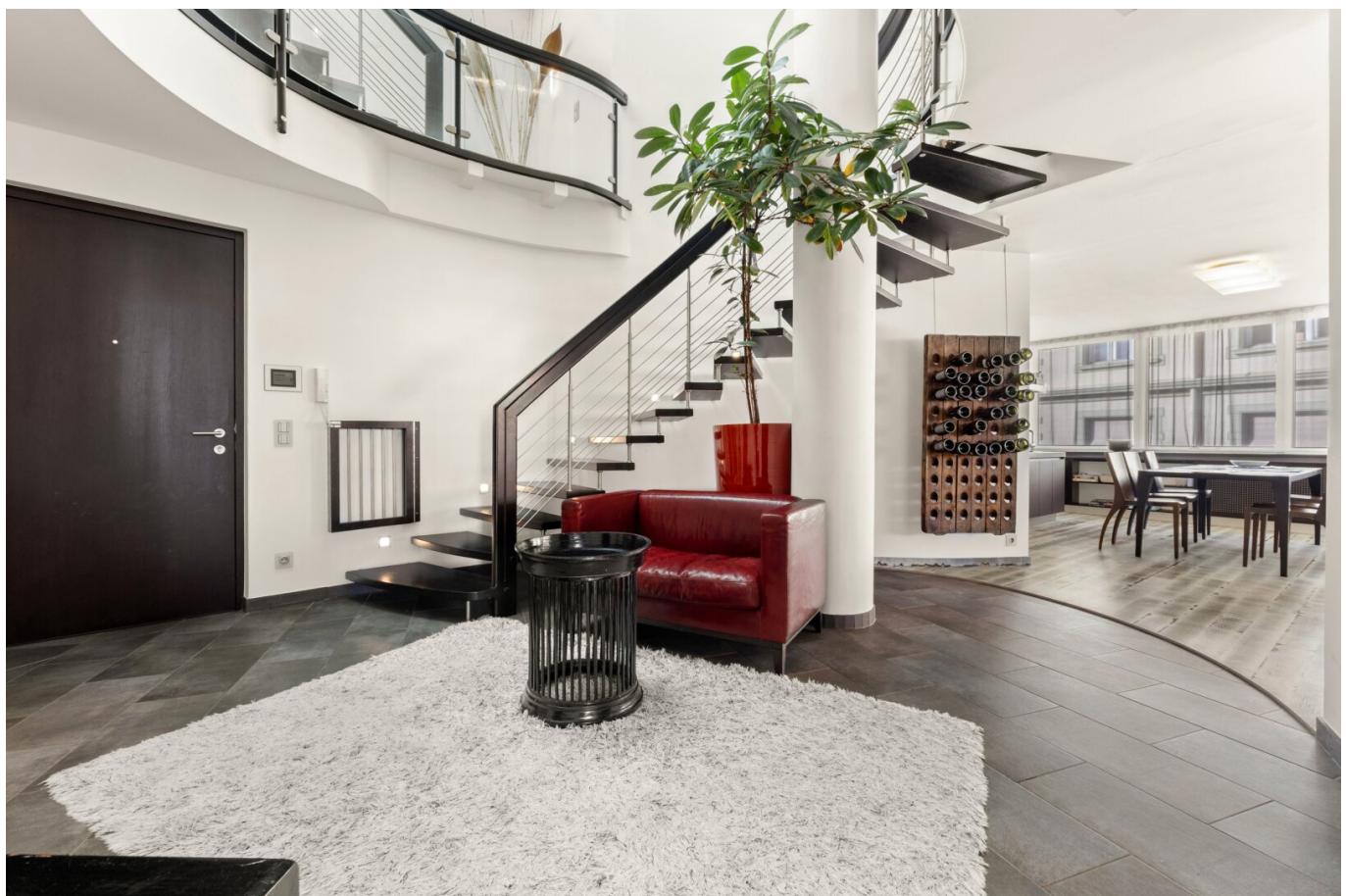
## Ihr Ansprechpartner



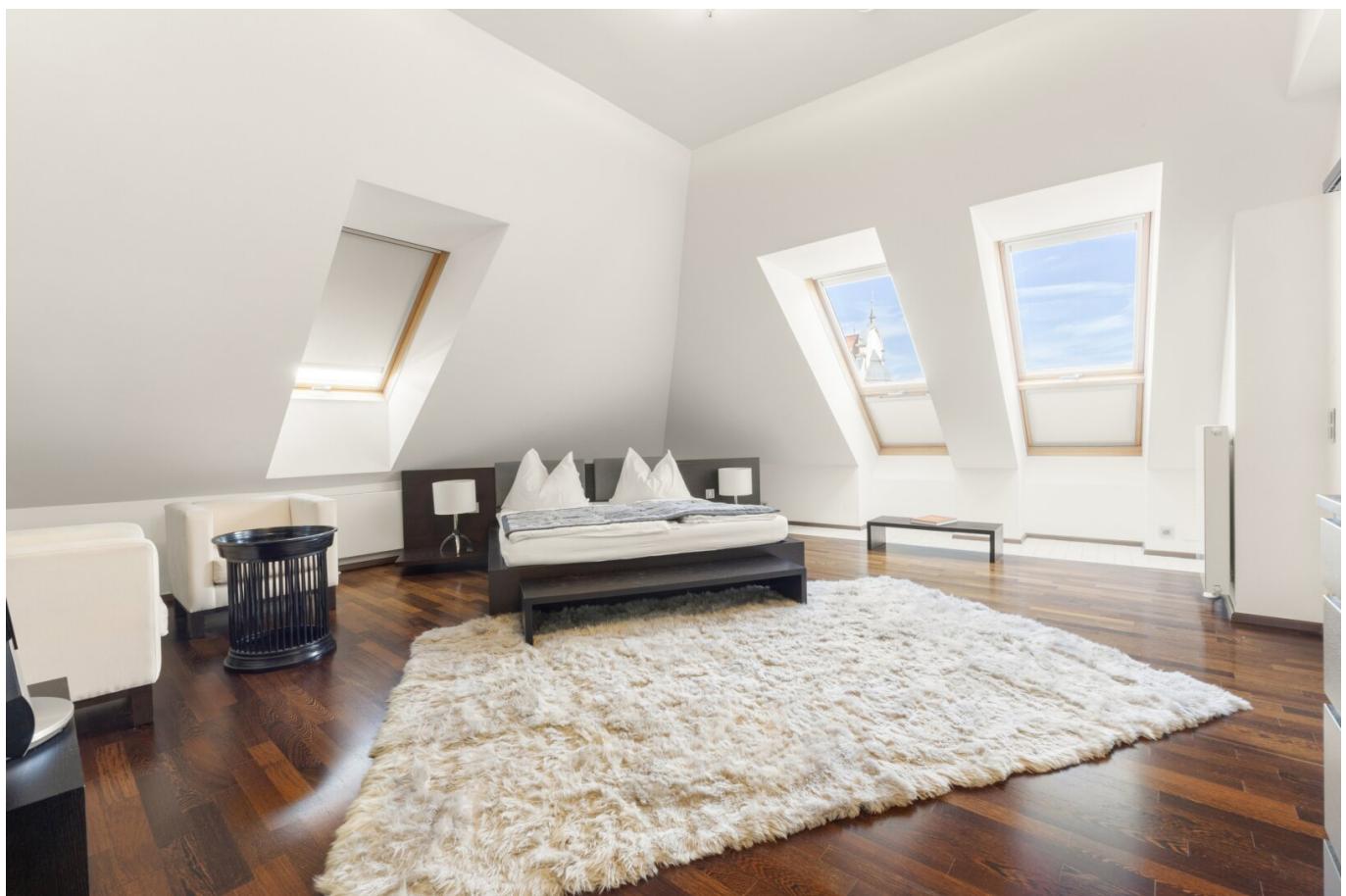
**Marion Higer**

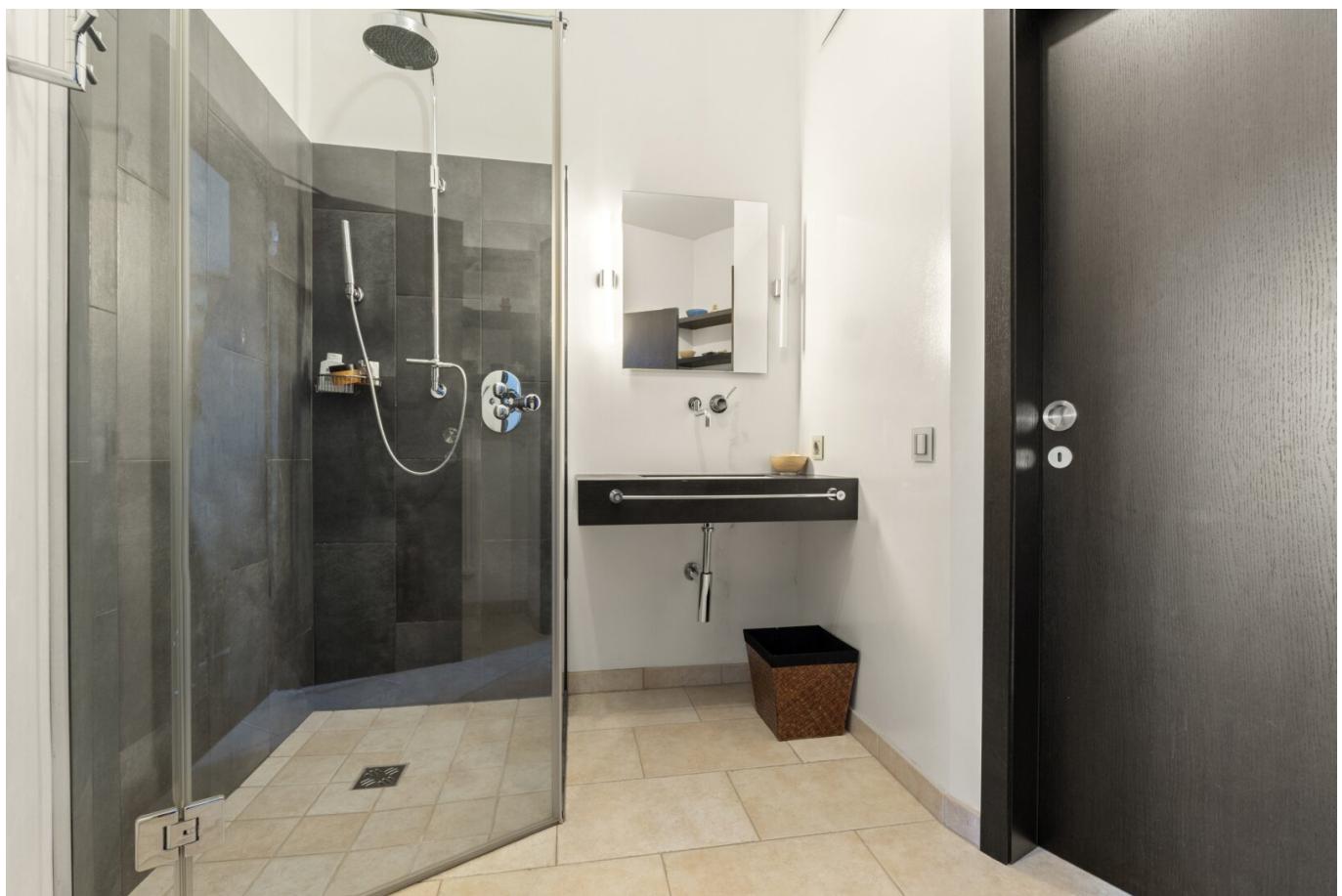
Selling-Homes Immobilien GmbH  
Ortnergasse 15/4  
9020 Klagenfurt

T +43 6641067511  
H +43 6641067511

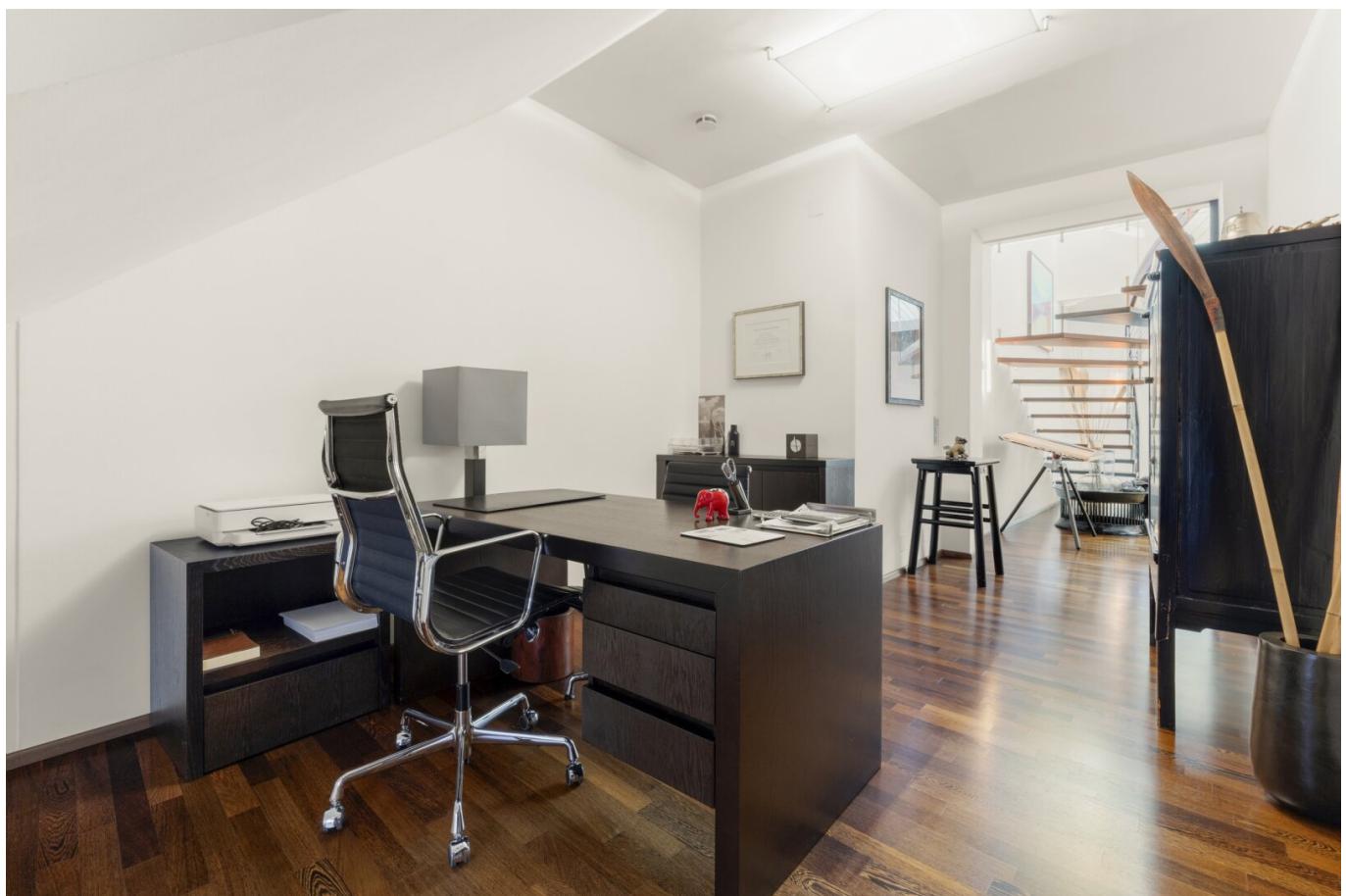














# BESTANDSPLAN

BAUVORHABEN:  
WOHNUNG IM HOTELSANDWIRTH - KLAGENFURT

GRUNDSTÜCKSNUMMER:  
420

KATASTRALGEMEINDE:  
72127 Klagenfurt

## ÜBERSICHT FLÄCHEN

Nettoflächen Wohnung:

- Wohnnutzfläche Erdgeschoss (=3.OG des Gebäudes): 142,70 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche Obergeschoss (=4.OG des Gebäudes): 146,34 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche Dachgeschoss - Innenraum (=5.OG des Gebäudes): 22,19 m<sup>2</sup>

Summe Innenräume Wohnung 311,21 m<sup>2</sup>

Weitere Flächen:

- Nutzfläche Dachterrasse Betonfläche (=5.OG des Gebäudes): 64,32 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Dachterrasse Grün/Kies (=5.OG des Gebäudes): 30,59 m<sup>2</sup>

Summe Dachterrasse (Außenflächen) 94,91 m<sup>2</sup>

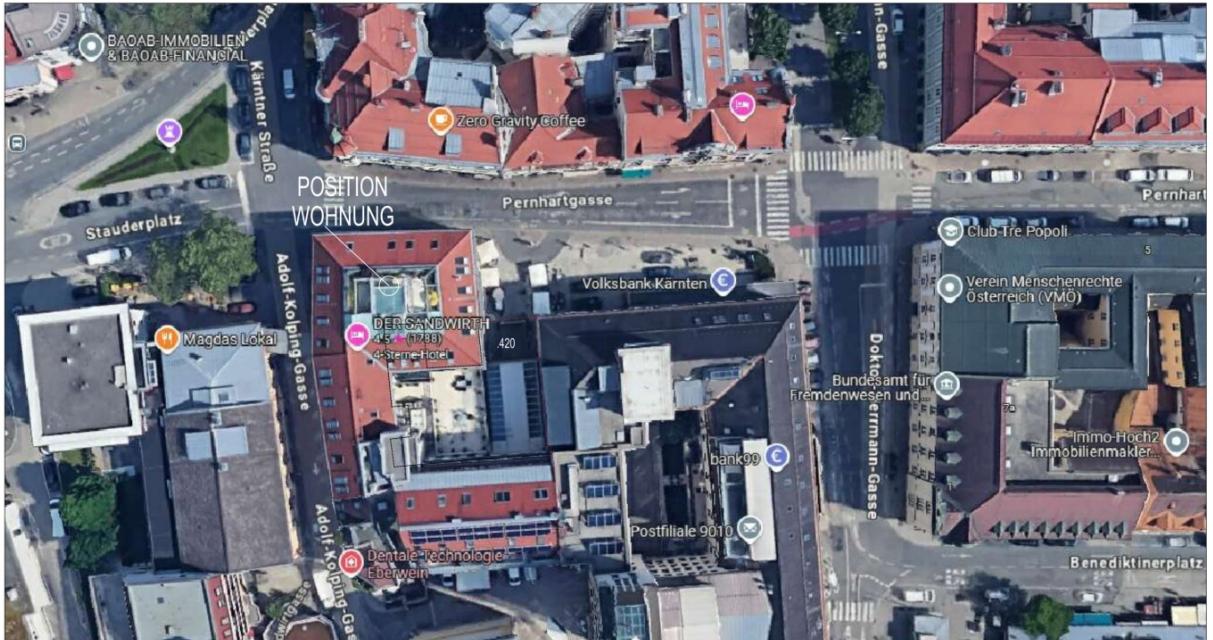
- Nutzfläche Tiefgarage: 77,19 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Kellerabteil: 13,83 m<sup>2</sup>

Summe weitere Flächen (Dachterr.+Tiefg.+Kellerabt.) 185,93 m<sup>2</sup>

PLANINHALT:

Lageplan Übersicht; Grundrisse Wohnung Erdgeschoss,  
1.Obergeschoss und Dachterrasse; Grundriss Tiefgarage  
und Grundriss Kellerabteil;

HÖHENBEZUG: <u>±0,00 = 444,50m ü.A.</u>	MASSTAB: <u>1:100 , 1:500</u>	PLANGRÖSSE: <u>A3</u>	PLANNR: <u>B_01_01_</u>	INDEX: <u>--</u>	GEZ.: <u>06.07.2025</u>
--	----------------------------------	--------------------------	----------------------------	---------------------	----------------------------



LAGEPLAN

M=1:500



NORDEN

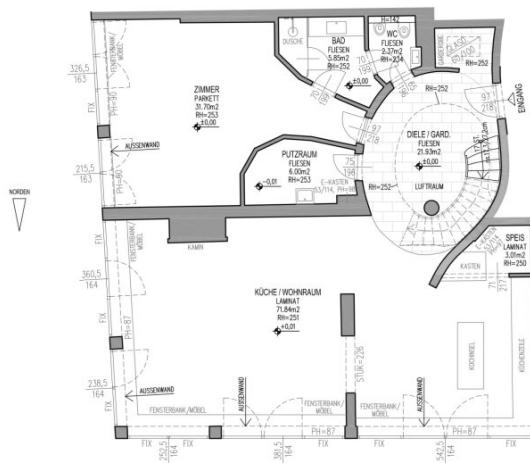
<b>BESTANDSPLAN</b>	Lageplan - Übersicht	Blatt	Gez.	Stand von:
		00	06.07.2025	
		Plannummer	Index	Maßstab
		25 06 B	-	1:500

WOHNUNG IM HOTEL SANDWIRTH - KLAGENFURT

# ERDGESCHOSS

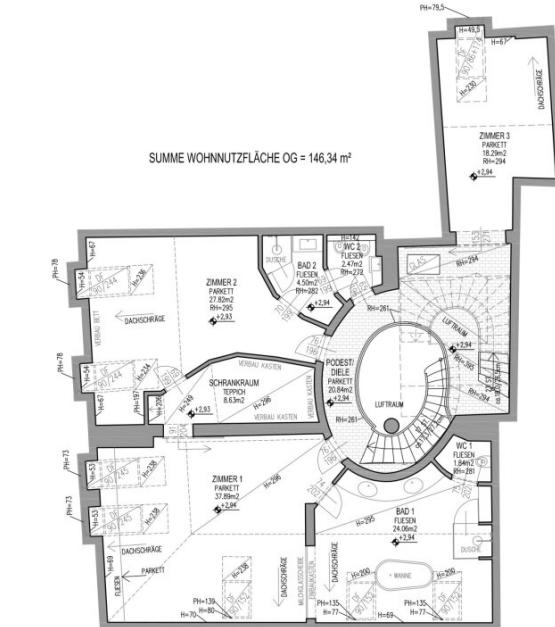
M=1:100

SUMME WOHNNUTZFLÄCHE EG = 142,70 m<sup>2</sup>



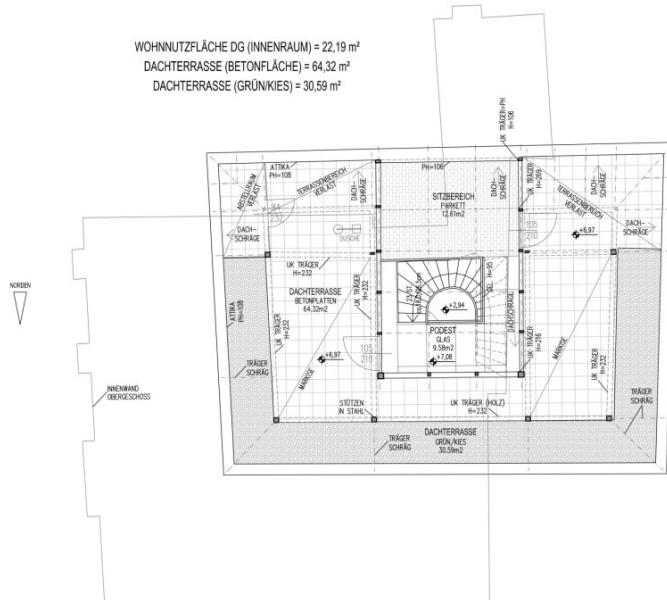
# OBERGESCHOSS

M=1:100



# DACHGESCHOSS

M=1:100



BESTANDSPLAN		Grundriss Wohnung DG (im 5.OG des Wohngebäudes)		Blatt	Ges.	Stand von:
		Plannummer	Index			06.07.2025
		25	06	B	—	Maßstab
						1:100

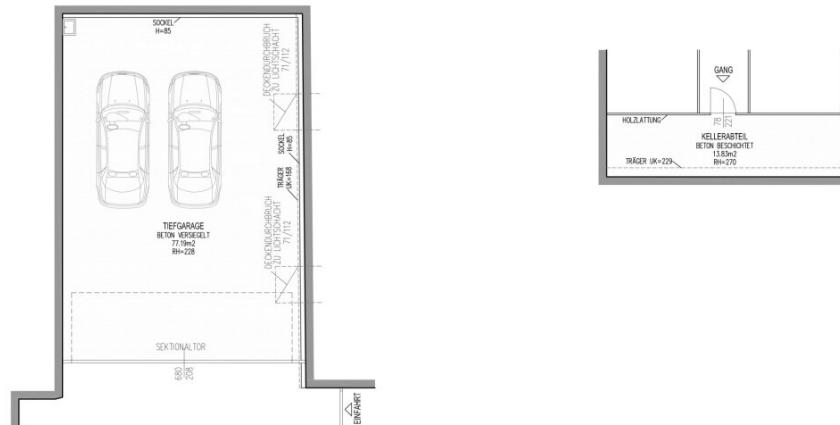
WOHNUNG IM HOTEL SANDWIRTH - KLAGENFURT

# TIEFGARAGE/KELLERABTEIL

M=1:100

NUTZFLÄCHE TIEFGARAGE = 77,19 m<sup>2</sup>

NUTZFLÄCHE KELLERABTEIL = 13,83 m<sup>2</sup>



BESTANDSPLAN		Grundriss	Blatt	Gez	Stand von:
		TIEFGARAGE/KELLERABTEIL	04		06.07.2025
		Plannummer	Index	Maßstab	
		25 06 B	-	1:100	
WOHNUNG IM HOTEL SANDWIRTH - KLAGENFURT					

# 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer ca. 100 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse mit Wintergarten sowie einer privaten Tiefgarage mit ca. 77 m<sup>2</sup>, bietet diese Residenz ein außergewöhnliches Wohngefühl – exklusiv, durchdacht und kompromisslos hochwertig.

## Highlights & Ausstattungsmerkmale

- **Wohnfläche:** ca. 310 m<sup>2</sup>
- **Dachterrasse:** ca. 100 m<sup>2</sup> mit Wintergarten, elektrischen Sonnensegeln und Platz für Whirlpool
- **Private Tiefgarage:** ca. 77 m<sup>2</sup> 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, Schiffsdecken 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/xPQmlfyTQzQ>

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap