

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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	14,00 m²
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

KATASTRALGEMEINDE:
72127 Klagenfurt

ÜBERSICHT FLÄCHEN

Nettoflächen Wohnung:

- Wohnnutzfläche Erdgeschoss (=3.OG des Gebäudes): 142,70 m²
- Wohnnutzfläche Obergeschoss (=4.OG des Gebäudes): 146,34 m²
- Wohnnutzfläche Dachgeschoss - Innenraum (=5.OG des Gebäudes): 22,19 m²

Summe Innenräume Wohnung	311,21 m2
--------------------------	-----------

Weitere Flächen:

- Nutzfläche Dachterrasse Betonfläche (=5.OG des Gebäudes): 64,32 m2
- Nutzfläche Dachterrasse Grün/Kies (=5.OG des Gebäudes): 30,59 m2

Summe Dachterrasse (Außenflächen)	94,91 m2
-----------------------------------	----------

- Nutzfläche Tiefgarage: 77,19 m²
- Nutzfläche Kellerabteil: 13,83 m²

Summe weitere Flächen (Dachterr.+Tiefg.+Kellerabt.)	185,93 m2
---	-----------

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

 $\pm 0,00 = 444,50 \text{ m.Ü.A.}$

1:100, 1:500

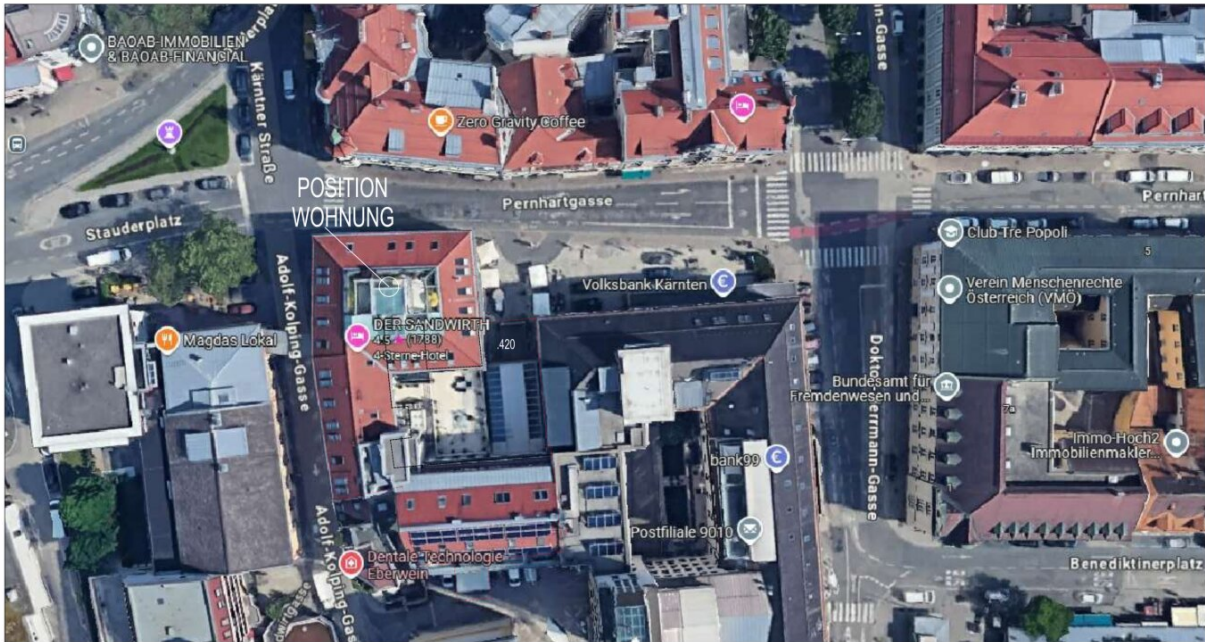
A3

B_01_01_

100

[illegible]

06.07.2025



LAGEPLAN
M=1:500



BESTANDSPLAN

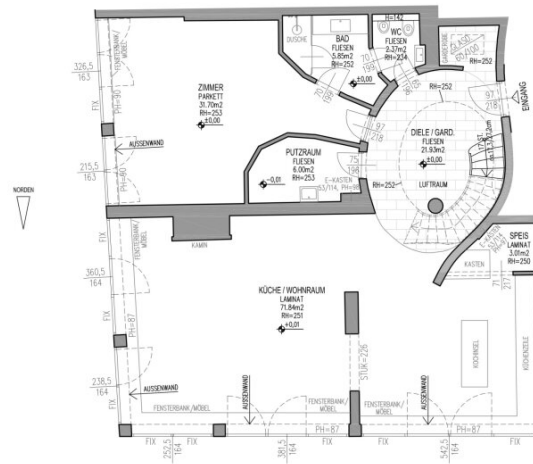
Lageplan - Übersicht

Blatt	Gez.	Stand von
00		06.07.2025
Index	—	Mallatab 1:500

WOHNUNG IM HOTEL SANDWIRTH - KLAGENFURT

M=1:100

SUMME WOHNNUTZFLÄCHE EG = 142,70 m²



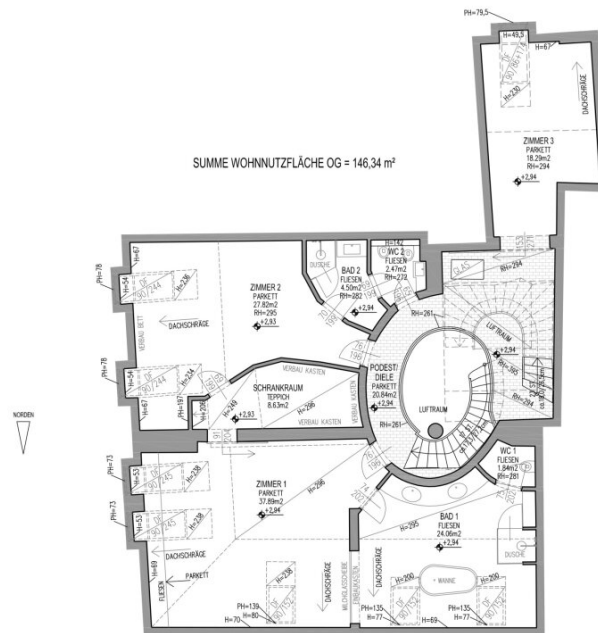
BESTANDSPLAN

Grundriss Wohnung EG
(im 3.OG des Wohngebäudes)

Blatt	Gez.	Stand von:
01		06.07.2025
Index	Maßstab	
---	1:100	

WOHNUNG IM HOTEL SANDWIRTH - KLAGENFURT

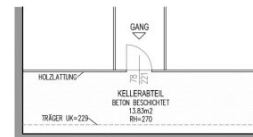
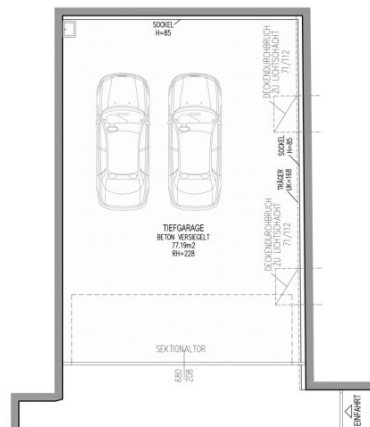
M=1:100



BESTANDSPLAN	Grundriss Wohnung OG (im 4.OG des Wohngebäudes)										Blatt	Gez.	Stand von
											02		06.07.2025
	Plannummer										Index	Maßstab	
				25	06	B				--	1:100		
WOHNUNG IM HOTEL SANDWIRTH - KLAGENFURT													

M=1:100

NUTZFLÄCHE KELLERABTEIL = 13,83 m²



BESTANDSPLAN	Grundriss TIEFGARAGE/KELLERABTEIL					Blatt 04	Gez.	Stand von: 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 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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap