

**Seltene Gelegenheit am Kreuzbergl - Architektenhaus in
einer der exklusivsten Wohnlagen Klagenfurts**



Objektnummer: 362833386

Eine Immobilie von K & P IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m ²
Nutzfläche:	400,00 m ²
Bäder:	4
WC:	4
Stellplätze:	2
Keller:	110,00 m ²
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

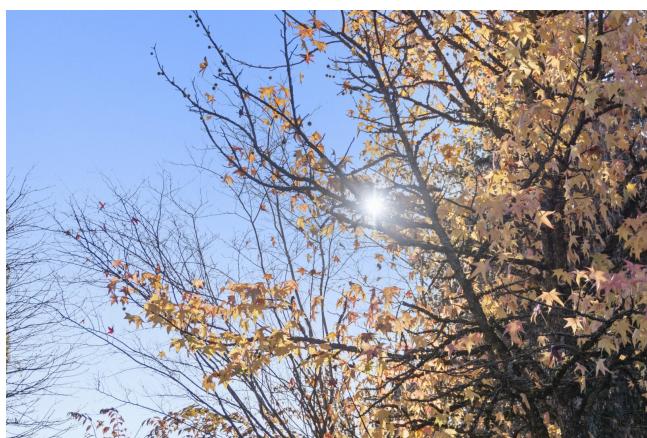
Ihr Ansprechpartner

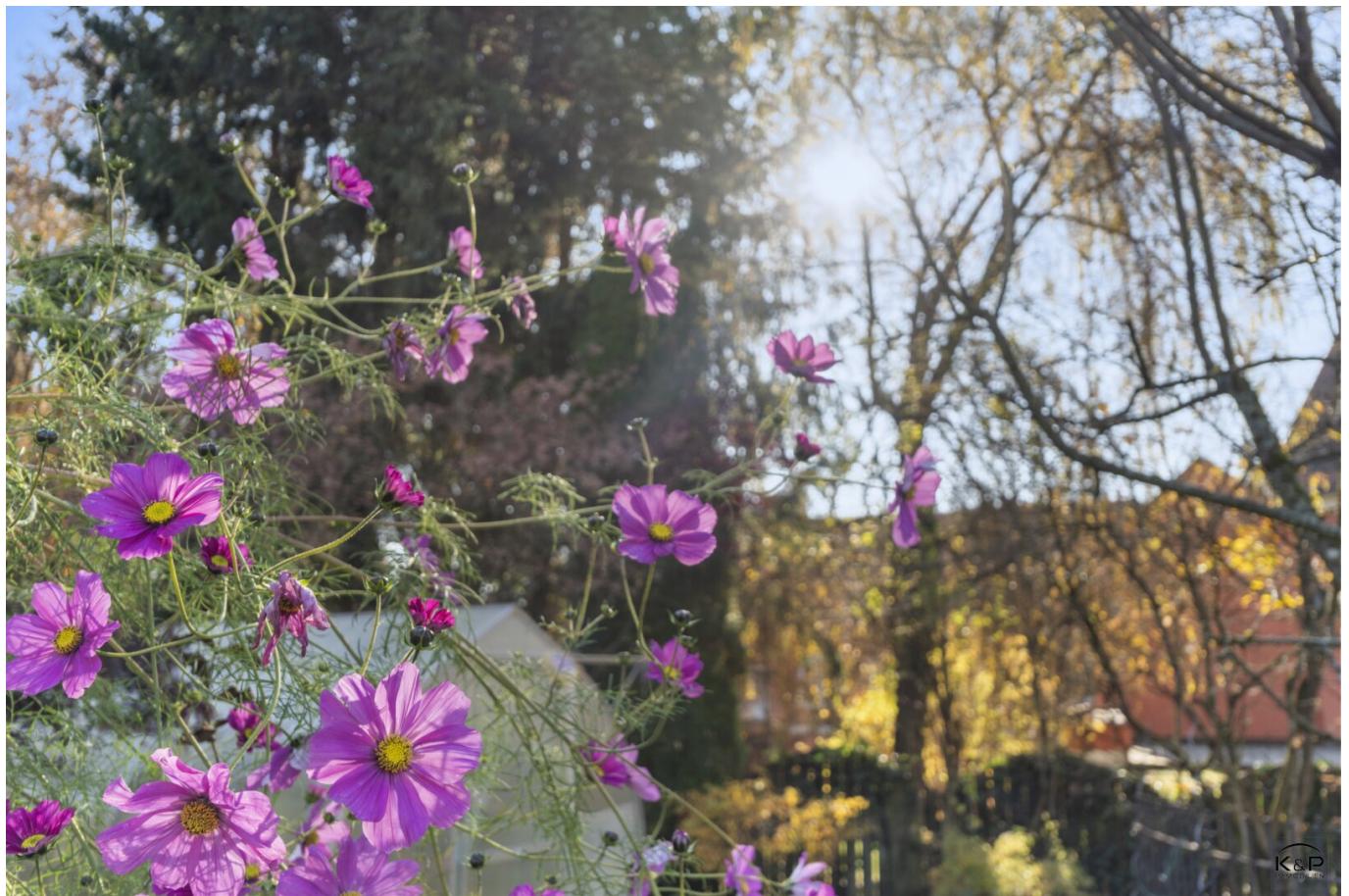


Michaela Kaltenbacher

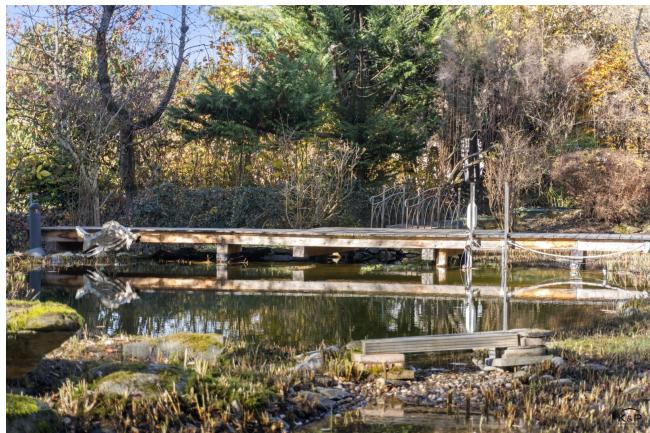
K & P IMMOBILIEN Michaela Kaltenbacher MSc
Bruno-Kreisky-Straße 33
9500 Villach

T +43 699 11 10 38 36





K&P
KOMMUNALER





Objektbeschreibung

In absoluter Bestlage am wunderschönen Kreuzbergl bietet sich eine seltene Gelegenheit, ein außergewöhnliches Architektenhaus zu erwerben. Eingebettet in eine gewachsene, hochwertige Nachbarschaft und umgeben von Natur vereint dieses Anwesen architektonische Klarheit, Privatsphäre und ein unvergleichliches Wohngefühl. Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Qualität und Lage gleichermaßen schätzen.

Das architektonische Konzept folgt einer klaren, durchdachten Linie: Die winkelförmige Anordnung von Haupt- und Nebenbaukörper schafft einen geschützten, zweiseitig gefassten Außenraum mit hoher Privatsphäre. Diese Konzeption ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Grundstücks sowie eine ideale Sonnenorientierung. Der zweigeschossige Hauptbaukörper ist entlang der Nord-Süd-Achse ausgerichtet und bildet die westseitige Begrenzung zum öffentlichen Erschließungsbereich. In Gestaltung und Anordnung der Baukörper wurde bewusst Wert auf Klarheit, formale Strenge und zeitlose Eleganz gelegt. Die Ausführung der Dächer als Pult- und Flachdach unterstreicht den architektonischen Anspruch dieses Hauses.

Mit einer Wohnfläche von rund 240 m² bietet dieses Anwesen einen exklusiven Ort zum Ankommen und Wohlfühlen – mitten im Grünen und dennoch stadtnah. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein Kamin sorgt für Atmosphäre, während große Fensterflächen den Blick in den liebevoll angelegten Garten freigeben und das Wohnen mit der Natur ermöglichen. Innen- und Außenraum gehen hier fließend ineinander über und schaffen ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Der Garten selbst ist ein besonderer Rückzugsort. Ein großzügig angelegter Schwimmteich mit Steg verleiht dem Außenbereich eine außergewöhnliche Qualität. Im Sommer wird der Teich zum Ort der Erholung am Wasser, im Herbst spiegeln sich Himmel und farbiges Laub in der ruhigen Oberfläche, und im Winter zeigt sich der Garten von seiner stillen, atmosphärischen Seite – privat, ruhig und zeitlos.

Das Raumangebot umfasst insgesamt sechs Zimmer, vier Bäder sowie vier WCs und bietet damit großzügigen Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Ergänzt wird das Wohnkonzept durch einen außergewöhnlich großen Kellerbereich mit Fitness- und Wellnesszone, inklusive eigener Dusche und Sauna – ein privater Bereich für Entspannung und Regeneration.

Dieses Architektenhaus ist mehr als eine Immobilie. Es ist ein Rückzugsort mit Charakter, ein Statement für anspruchsvolles Wohnen und eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Lagen Klagenfurts.

Hier will man wohnen. Hier fühlt man sich angekommen.

Ihre Immobilienmaklerin

Michaela Kaltenbacher

K&P Immobilien

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap