

## **Stadtjuwel mit Weitblick – Moderne Penthouse-Wohnung im Herzen Klagenfurts**



**Objektnummer: 1089**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	15,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	28,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,84
<b>Kaufpreis:</b>	630.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	313,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

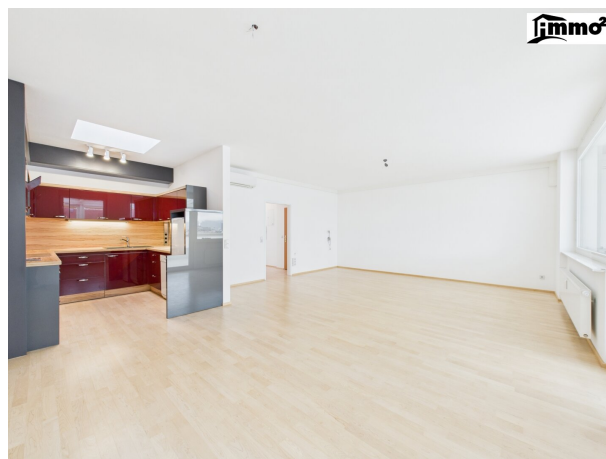
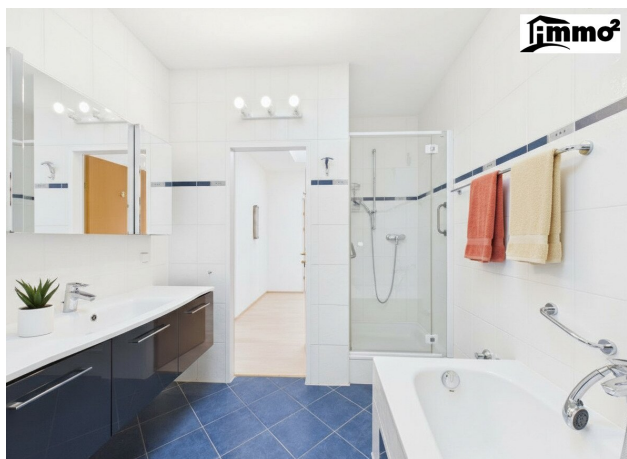
zzgl. TG-Stellplatz (22.500 €) Optional: 1x Außenstellplatz (10.800€)

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

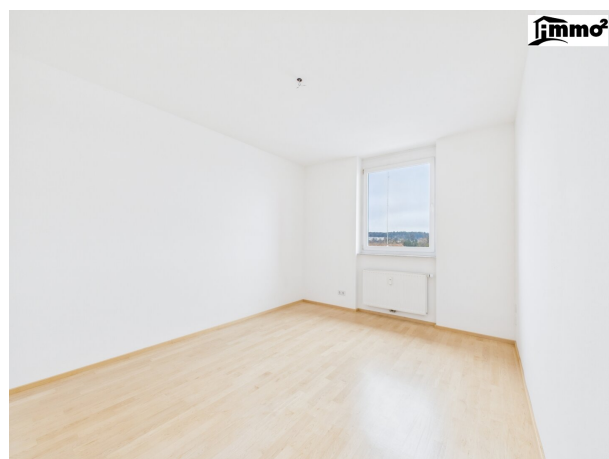
## Ihr Ansprechpartner





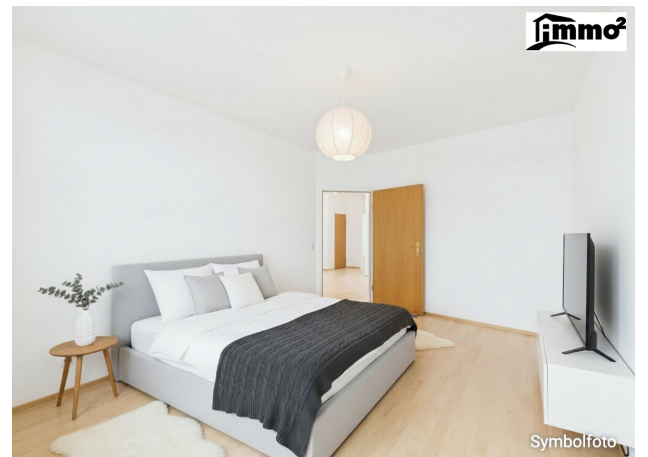
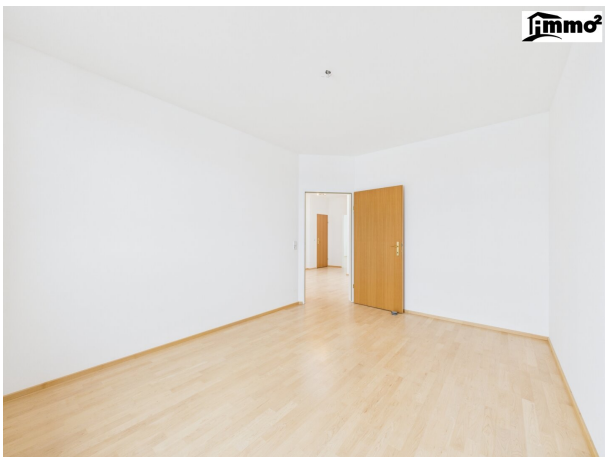






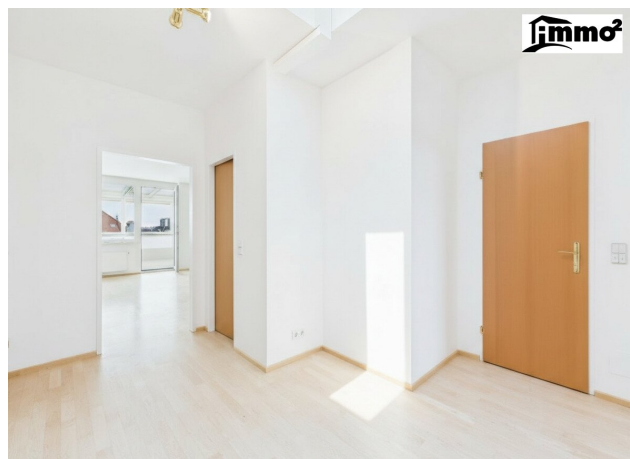
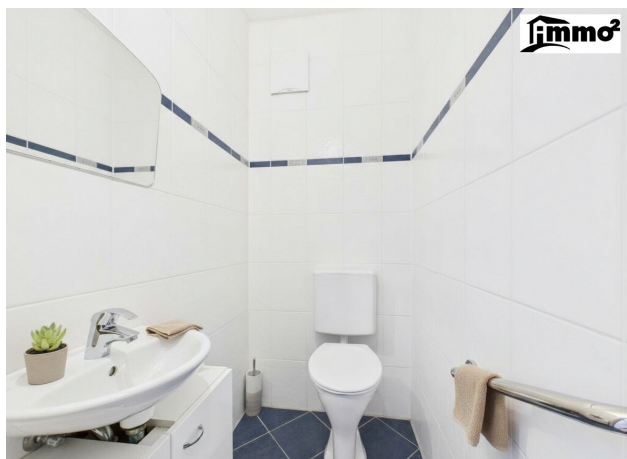
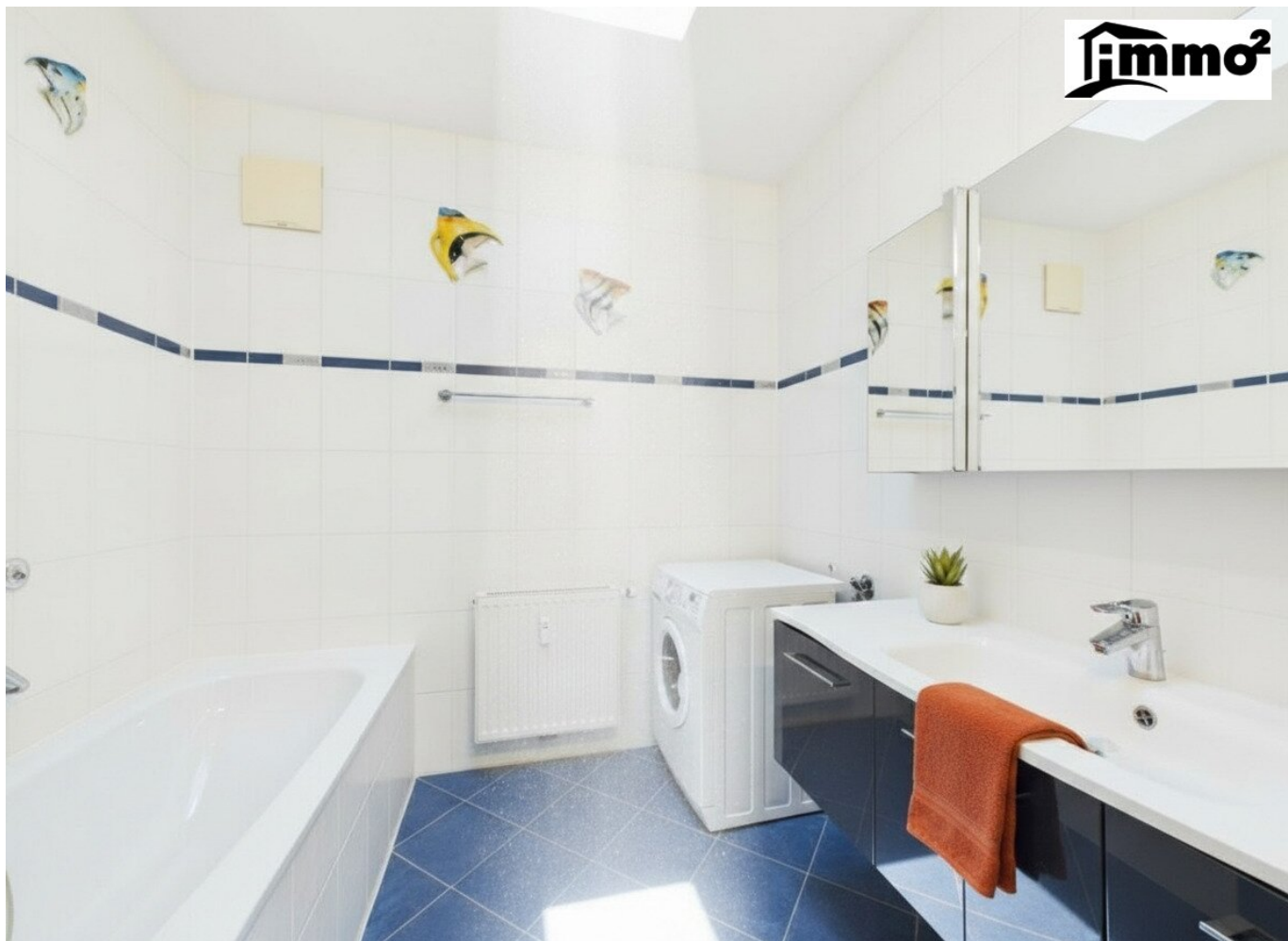


Symbolfoto



Symbolfoto









# Grundriss

Nutzfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>





## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**





# Die richtige Finanzierung für Ihre Traumimmobilie



Unabhängig. Transparent. Flexibel.



Individuelle Beratung vor Ort und eine  
speziell auf Ihre Anforderungen  
zugeschnittene Lösung.

Individuell, verlässlich, zielführend



Sie profitieren von unserem  
umfangreichen Netzwerk von über 120  
Kreditinstituten.

Unser Netzwerk öffnet Ihnen den  
Weg zur besten Lösung.

**Sie haben das Recht auf den besten Wohnkredit.**

Wir vergleichen unabhängig und finden für Sie den besten Wohnkredit  
bei der richtigen Bank.

Ihr Alexander Knoll



**Alexander Knoll**

Finanzierungsexperte



alexander.knoll@infina-partner.at



+43 676 3747295



infina.at/knoll





## Objektbeschreibung

### Urbanes Wohnen auf höchstem Niveau – Penthouse mit Wintergarten im Herzen von Klagenfurt

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Penthousewohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit höchstem Wohnkomfort – und das in **absoluter Bestlage direkt im Zentrum von Klagenfurt**, nur wenige Schritte von den City Arkaden entfernt. Trotz der zentralen Lage überzeugt die Wohnung durch ihre ruhige, abgeschirmte Situierung im obersten Geschoss und bietet ein Wohnerlebnis der besonderen Art.

Mit einer **Nutzfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>**, inklusive eines voll isolierten, beheiz- und klimatisierbaren Wintergartens, präsentiert sich diese Immobilie in **nahezu neuwertigem Zustand** – sie wurde kaum bewohnt und ist sofort bezugsbereit.

#### Raumaufteilung:

Eingangsdiele mit Tageslicht, großzügiger Wohn-/Essbereich mit moderner Küche und direktem Zugang zum Wintergarten, zwei Zimmer, Bad mit Tageslicht, separates WC sowie Abstellraum – der Grundriss befindet sich im Anhang.

### IMMO-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Absolute Zentrumslage in Klagenfurt, Nähe City Arkaden – alles fußläufig erreichbar
- **Nutzfläche:** ca. 120 m<sup>2</sup> (inkl. ca. 30 m<sup>2</sup> isoliertem & beheiz- und kühlbarem Wintergarten)
- **Zimmer:** 3 | **Baujahr:** 2004
- **Küche:** Moderne, neuwertige DAN-Einbauküche mit Markengeräten
- **Fenster:** 2-fach verglaste Kunststofffenster (auch im Wintergarten)
- **Heizung:** Fernwärme-Zentralheizung
- **Geringe Betriebskosten:** nur 313€ mntl inkl BK, HK & Rücklagen  
(Hausverwaltung: REAL-WOHNBAU)
- **Parken:**

- 1 TG-Stellplatz extrabreit mit Stromanschluss - € 22.500
- Option - 1 Stellplatz im freien (Innenhof) - € 10.800
- **Zustand:** Neuwertig, sehr gepflegt, sofort bezugsbereit. Die Wohnung wurde bisher nur vom Eigentümer bewohnt und war noch nie vermietet.
- Die Wohnung wird bestandsfrei und ohne Inventar verkauft; die dargestellten Einrichtungsbeispiele dienen ausschließlich der besseren räumlichen Vorstellung und wurden digital visualisiert.

## Wohnkomfort & Ausstattung

Das Herzstück der Wohnung bildet der **großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich** mit einer Raumhöhe von ca. 2,70 m. Große Fensterflächen und Dachoberlichten sorgen ganztägig für eine helle, offene Atmosphäre. Eine **Klimaanlage im Wohnbereich** garantiert auch an heißen Sommertagen angenehme Temperaturen.

Die hochwertige **DAN-Einbauküche** fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und überzeugt durch durchdachte Planung, viel Stauraum und Markengeräte – ideal für alle, die Design und Funktionalität schätzen.

Ein absolutes Highlight ist der **Wintergarten**, der als vollwertige Wohnraumerweiterung genutzt werden kann: Ausgestattet mit Kipp-/Schiebefenstern, Klima-/Heizgerät, Wasseranschluss, elektrischer Be- und Entlüftung sowie innen- und außenliegender Beschattung, lässt sich dieser Raum ganzjährig nutzen – ob als zusätzlicher Wohnraum, Atelier oder entspannter Rückzugsort.

Das **Badezimmer mit Tageslicht** verfügt über Badewanne und Dusche, ergänzt durch ein **separates WC** sowie einen praktischen Abstellraum.

## Lage & Infrastruktur – urban, zentral, unschlagbar

**Die Lage könnte kaum besser sein:** Mitten im Herzen von Klagenfurt genießen Sie alle Vorteile des urbanen Lebens – Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die City Arkaden, sowie die Altstadt erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Trotz der zentralen Lage ist die Wohnung angenehm ruhig, da sie im obersten Geschoss liegt und zum geschützten Innenhof mit altem Baumbestand ausgerichtet ist. Der Ausblick reicht über die Dächer der Stadt bis hin zu den Karawanken.

## **Zusammenfassung**

Diese exklusive Penthousewohnung bietet eine seltene Kombination aus **Zentrumslage, Ruhe, hochwertiger Ausstattung und außergewöhnlichem Raumkonzept**. Der neuwertige Zustand, der großzügige Wintergarten, die Klimatisierung sowie die hervorragende Infrastruktur machen diese Immobilie zu einer idealen Wahl für anspruchsvolle Stadtliebhaber.

**Einziehen, wohlfühlen und das urbane Leben genießen – mitten in Klagenfurt.**

***„Architektur schafft Räume – ein Zuhause schafft Lebensqualität.“***

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m



Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap