

**Wohnraum der Extraklasse: Exklusives Penthouse auf 2  
Etagen mit großer Terrasse und schönem Garten in  
begehrter Lage**



Titelbild

**Objektnummer: 3754/878**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

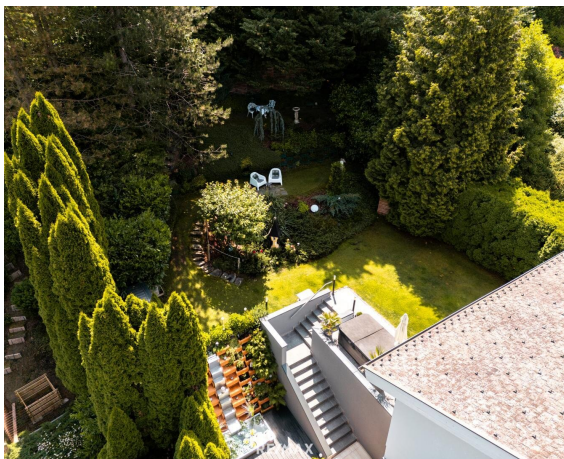
<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	465,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	798.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	623,00 €
<b>Heizkosten:</b>	200,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	209,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

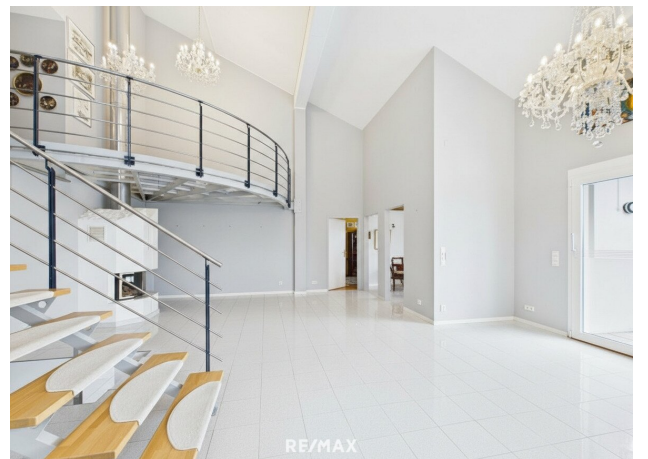
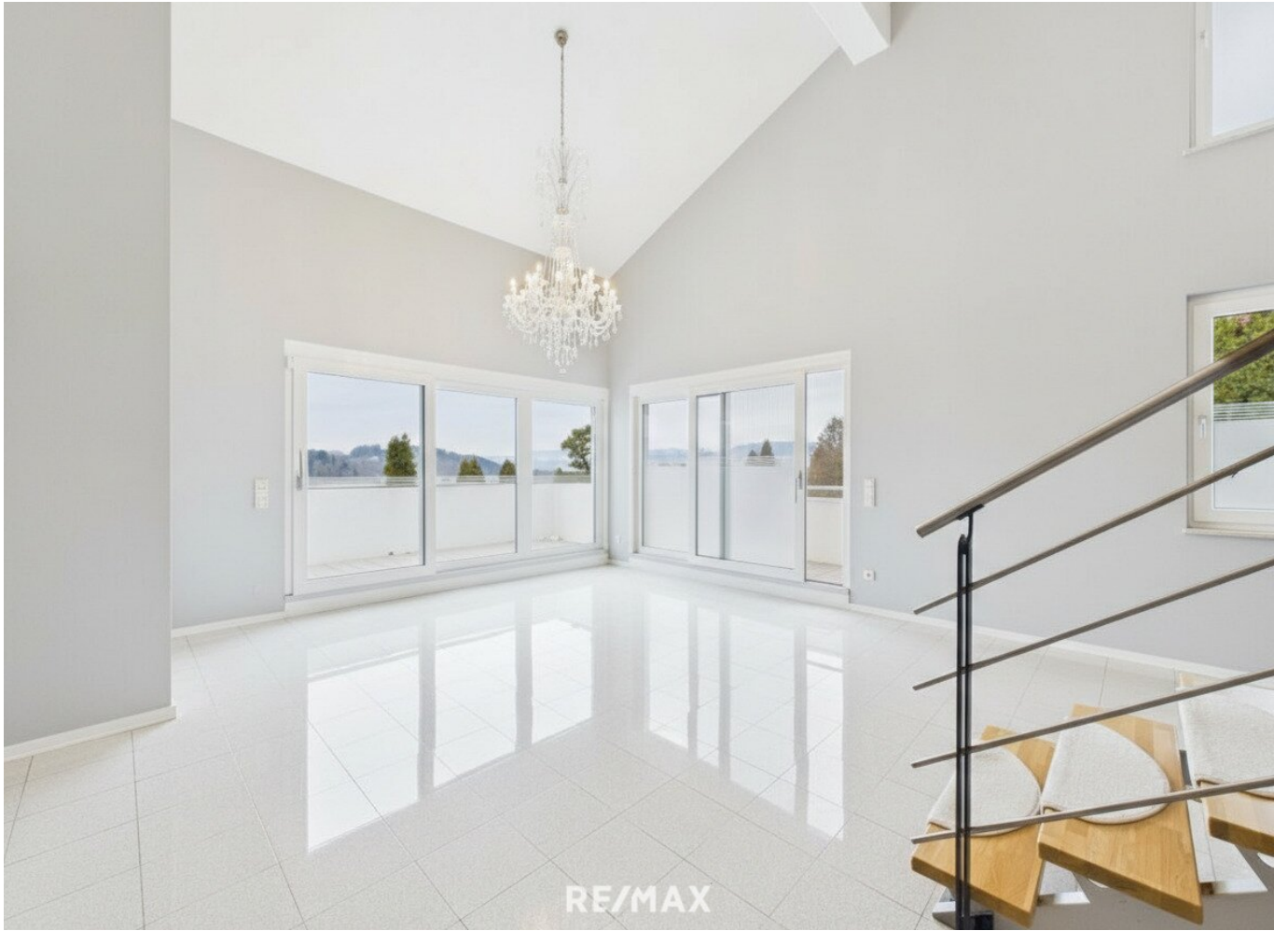
28.728,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

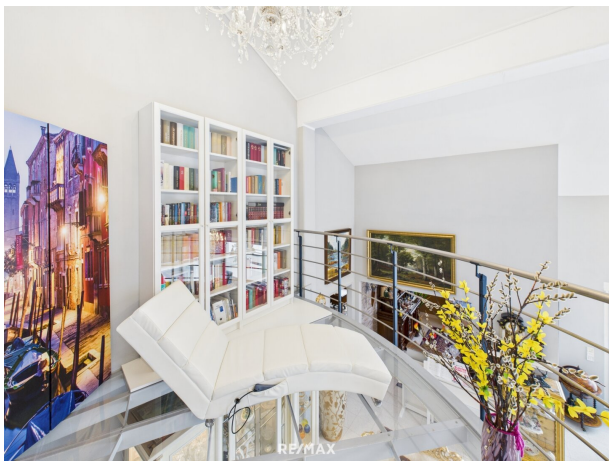


**Peter Dohr**



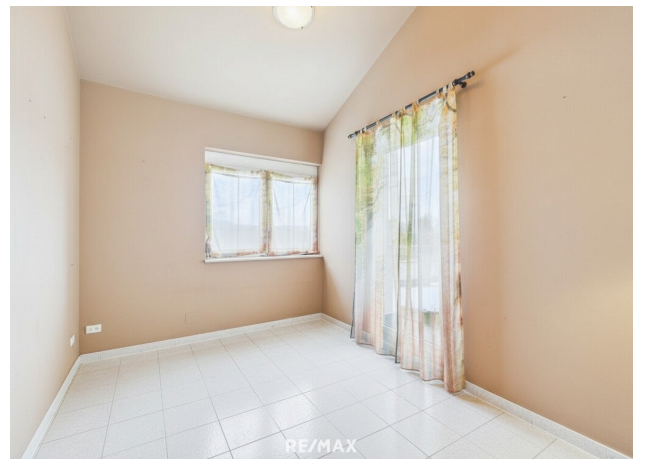




















## Objektbeschreibung

### **Wohnraum der Extraklasse: Exklusives Penthouse auf 2 Etagen mit großer Terrasse und schönem Garten in begehrter Lage**

Wohnen mit Panoramablick und Gartenparadies – über den Dächern von Klagenfurt eröffnet sich ein außergewöhnliches Wohnrefugium: Diese großzügige Penthouse-Maisonette-Wohnung am Fuße des Spitalbergs kombiniert luxuriöse Ausstattung, modernes Wohnkonzept und eine beeindruckende Gartenanlage, die in dieser Form einzigartig ist.

Mit rund 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Terrassen mit ca. 90 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und einem privaten Garten von ca. 465 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt die perfekte Symbiose aus urbanem Lebensstil und naturnaher Rückzugsoase. Die großzügige Gartenfläche ist uneinsehbar gestaltet und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre. Durch die durchdachte Gestaltung des Gartens ist dieser zudem besonders pflegeleicht angelegt.

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich
- Küche mit Nebenküche
- 6 Zimmer
- 2 Bäder
- 1 Gäste-WC
- 1 Galerie

#### **Ausstattung:**

- Beheizung: Fußbodenheizung mittels Fernwärme (außer in den Schlafzimmern), zusätzliche Heizkörper in allen Räumen sowie Holzofen
- Fenster: mehrfach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden, teilweise mit Insektenschutzgittern
- Böden: Granit, Parkett, Fliesen

- Stellplatz: Tiefgaragenstellplatz (Aufpreis: € 20.000)
- Smart Home: Heizungssteuerung und Klingelanlage bequem per App am Smartphone bedienbar
- Extras: Alarmanlage, 4 Außenkameras, finnische Sauna, 2 elektrische Markisen, Grillplatz, Brunnen, Rasenmäher-Roboter, Bewegungsmelder-Lichtsystem, Kellerabteil

Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil mit integriertem Ordnungssystem aus Stellagen. Zusätzlich gibt es im Keller einen Holzvorrat für den Ofen, der mitübergeben wird.

Das Wohnhaus ist mit einem Lift ausgestattet, der von der Tiefgarage bis in das unmittelbar unter der Wohnung liegende Stockwerk führt; das Wohnungsgeschoss selbst ist von dort über das Treppenhaus erreichbar.

### **Wohnkomfort auf höchstem Niveau:**

Die Penthouse-Maisonette-Wohnung beeindruckt durch luxuriöses Interieur, das nach Absprache teilweise übernommen werden kann. Die beiden Schlafzimmer verfügen jeweils über begehbare Kleiderschränke und bieten dadurch zusätzlichen Wohnkomfort. Das Schlafzimmersmobiliar wird vor Übergabe geräumt. Der offene Wohn-/Essbereich mit hochwertiger Küche und separater Nebenküche vermittelt ein einzigartiges Wohnambiente. Dampfgarer, Geschirrspüler sowie Backrohr sind in einem neuwertigen Zustand.

Großzügige Glasfronten schaffen lichtdurchflutete Räume und einen herrlichen Blick in die Natur.

Eine Galerieebene, edle Materialien wie Granit sowie Parkett und Wellness-Highlights wie die Sauna machen diese Immobilie zu einem Wohnjuwel, das keine Wünsche offen lässt.

### **Ihre private Wohlfühloase im Freien:**

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie sind die außergewöhnlichen Außenbereiche, die Rückzugsorte für Genuss und besondere Momente schaffen. Auf ca. 465 m<sup>2</sup> Gartenfläche und ca. 90 m<sup>2</sup> Terrassenfläche eröffnet sich ein Paradies für Entspannung und Erholung. Ein Brunnen verleiht dem Außenbereich zusätzlich eine elegante Note. Mehrere Terrassen bieten ausreichend Platz zur Gestaltung eleganter Lounge- und Essbereiche. Zwei Terrassen sind zudem mit elektrischen Markisen ausgestattet, die an sonnigen Tagen angenehmen Schatten spenden. Ein stilvoll angelegter Grillplatz bietet Raum für gesellige Stunden.

Die ca. 1998 erbaute Penthouse-Maisonette liegt in einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit schöner Fernsicht. Trotz idyllischer Lage profitieren Sie von bester Infrastruktur: Das Klinikum befindet sich in unmittelbarer Nähe, der Wörthersee ist in wenigen Autominuten erreichbar und die Innenstadt von Klagenfurt bietet vielseitige Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung genießen Sie sowohl Ruhe und Natur als auch schnelle Wege ins Zentrum.

Diese Penthouse-Maisonette am Spitalberg ist mehr als ein Zuhause – es ist ein Lebensgefühl. Luxuriöse Ausstattung trifft auf eine unvergleichliche Garten- und Terrassenlandschaft, die den Alltag zum Urlaub macht.

Wir freuen uns darauf, Sie bald als Eigentümer dieser hochwertigen Penthouse-Wohnung willkommen zu heißen!

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von modernem, exklusivem Wohnen am Spitalberg in Klagenfurt.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Traumwohnung? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

### **Nebenkosten Kaufvertrag:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Hinweis: Die Darstellungen der unmöblierten Räume wurden mithilfe von KI visualisiert und dienen ausschließlich als Symbolbilder zur Veranschaulichung. Abweichungen zur tatsächlichen Raumwirkung sind möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap