

Exklusives Wohnen über den Dächern Klagenfurts – Penthouse mit großem Wintergarten



Stadtblick Richtung Süden

Objektnummer: 1226

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	15,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	1.785,00 €
Kaltmiete (netto)	1.485,00 €
Kaltmiete	1.785,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Infos zu Preis:	

1x Außenstellplatz inklusive 1x TG-Stellplatz (optional)

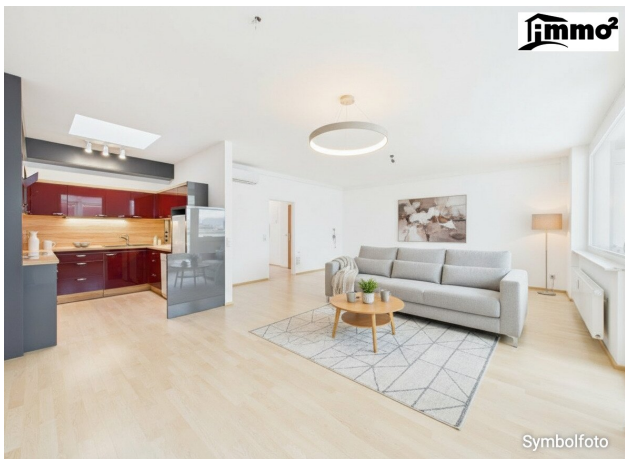
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









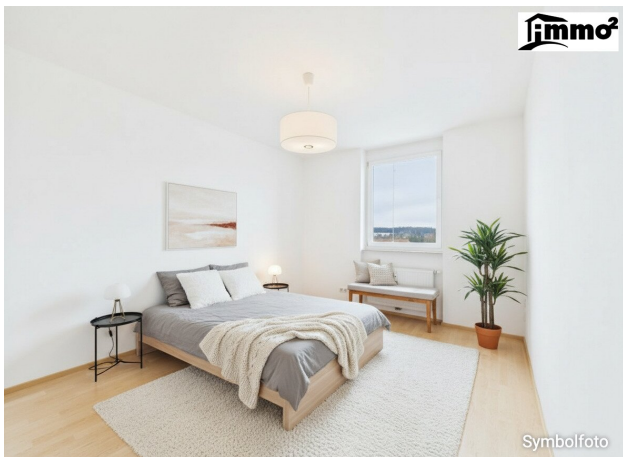
Symbolfoto



Symbolfoto

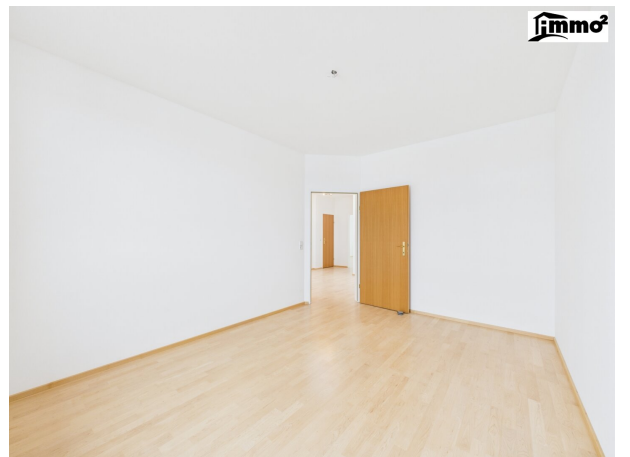


immo²



immo²

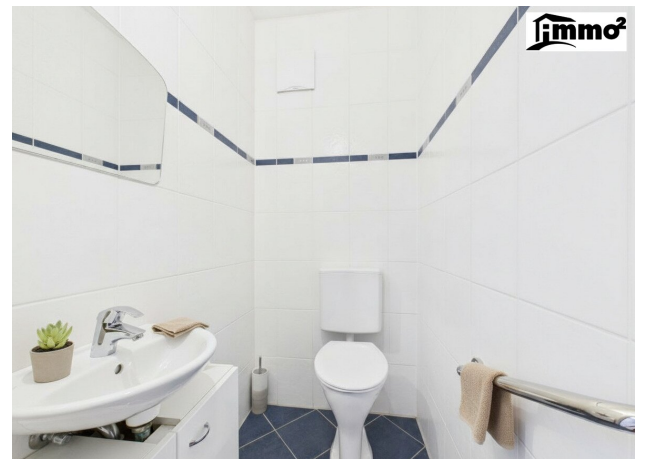
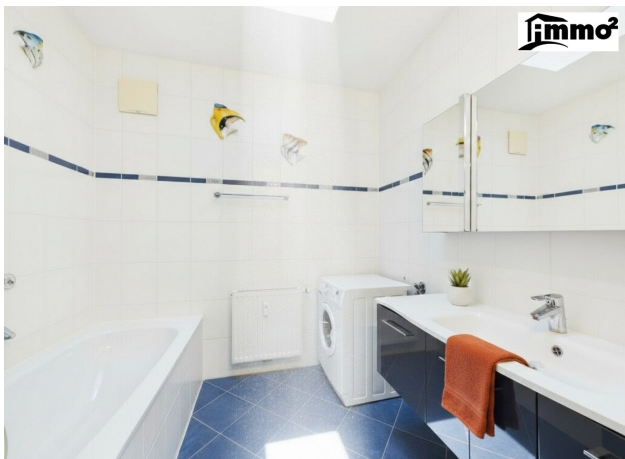
Symbolfoto



immo²



Symbolfoto





Grundriss

Nutzfläche: ca. 120 m²





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**

Objektbeschreibung

Stilvolles Penthouse mit Wintergarten und Weitblick in Bestlage 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 m²**, 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. Im Untergeschoß befindet sich zudem ein großzügiges Kellerabteil.

IMMO-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Absolute Zentrumslage in Klagenfurt, Nähe City Arkaden – alles fußläufig erreichbar
- **Nutzfläche:** ca. 120 m² (inkl. ca. 30 m² 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
- **Miete:** 1.785€/Monat (inkl. 1x Kfz-Außenstellplatz
(Optional: 1x TG-Stellplatz für 65€/Monat)

- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmiete
- **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 vermietet; 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 **Zentrums- lage, 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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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