

Exklusiver Erstbezug: Außergewöhnliches Penthouse mit XL-Dachterrasse im Herzen von Klagenfurt



Titelbild - Symbolfoto KI

Objektnummer: 3754/982

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

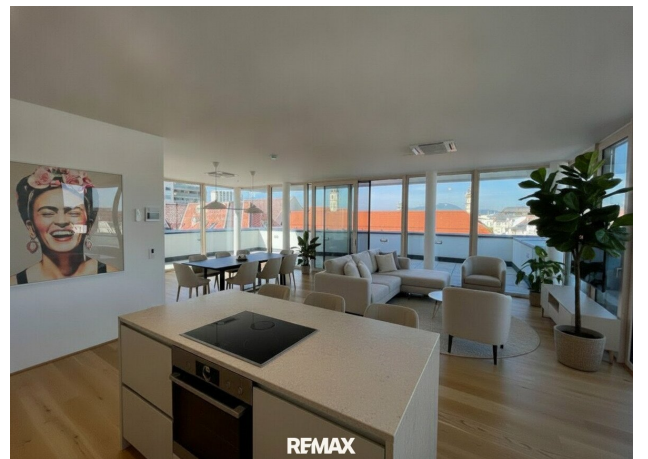
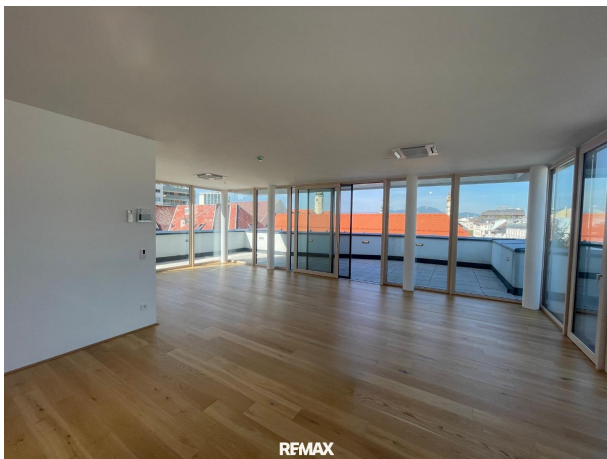
Adresse	10.-Oktober-Straße 26A
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,41 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	4,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Betriebskosten:	508,06 €
Heizkosten:	71,66 €
USt.:	63,85 €
Provisionsangabe:	

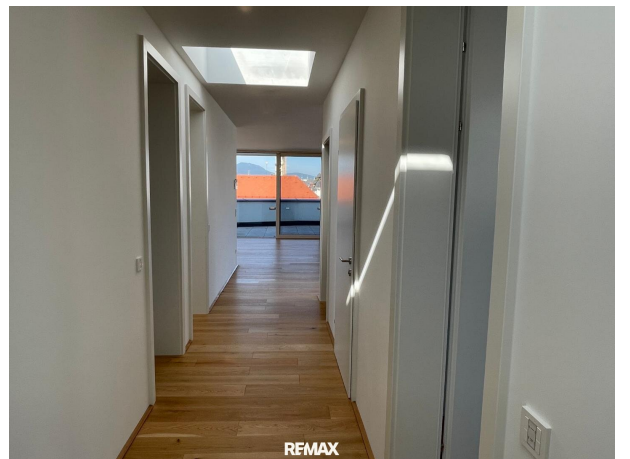
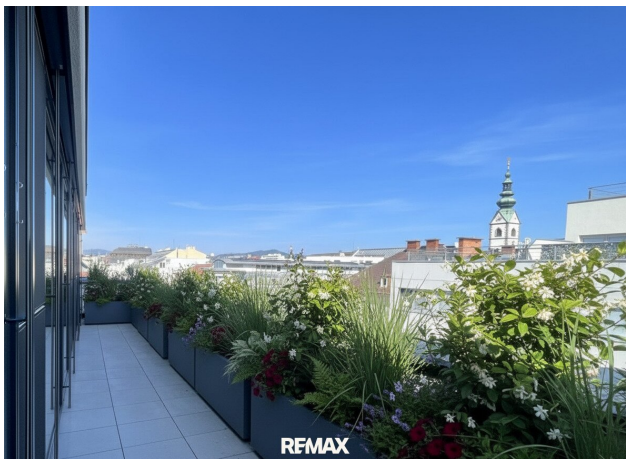
37.800,00 € inkl. 20% USt.

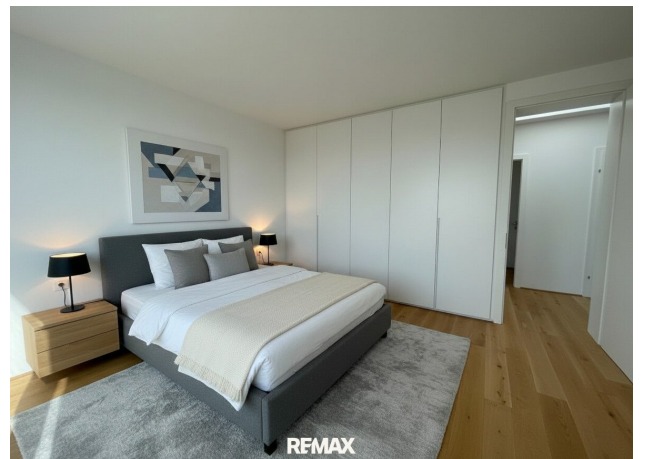
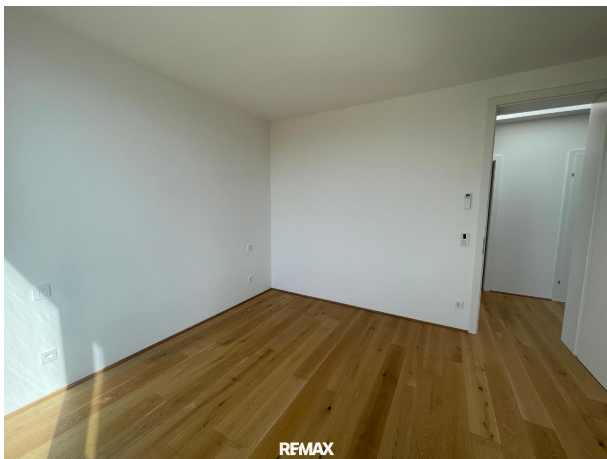
Ihr Ansprechpartner

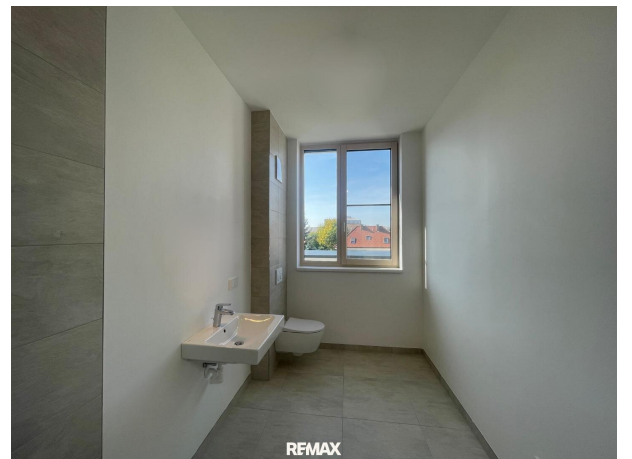
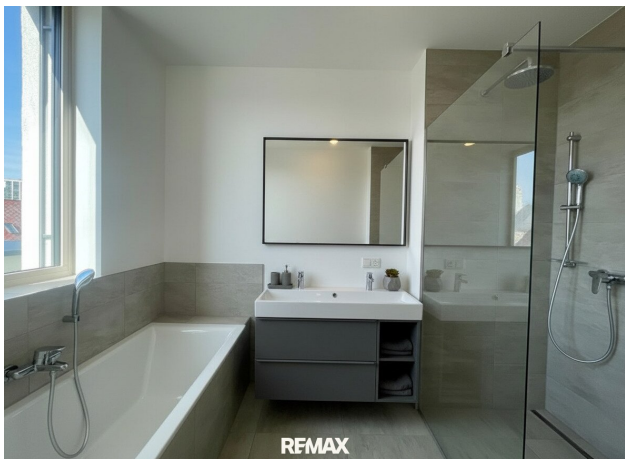


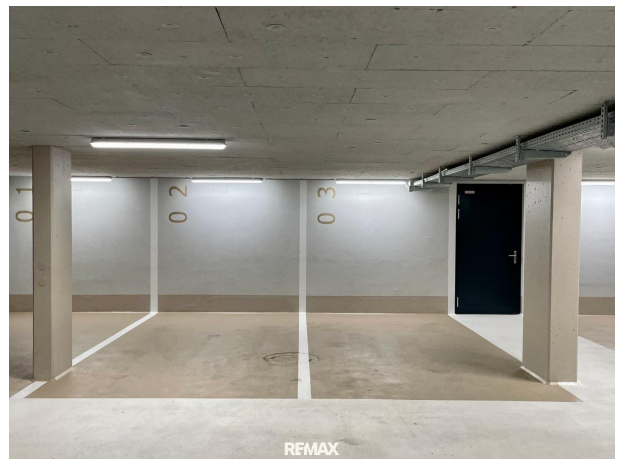
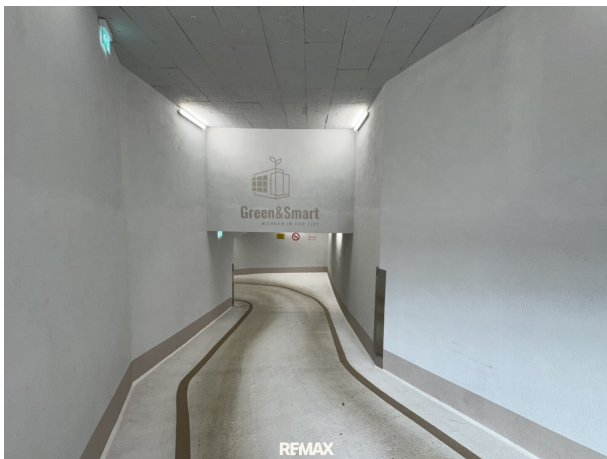
Peter Dohr





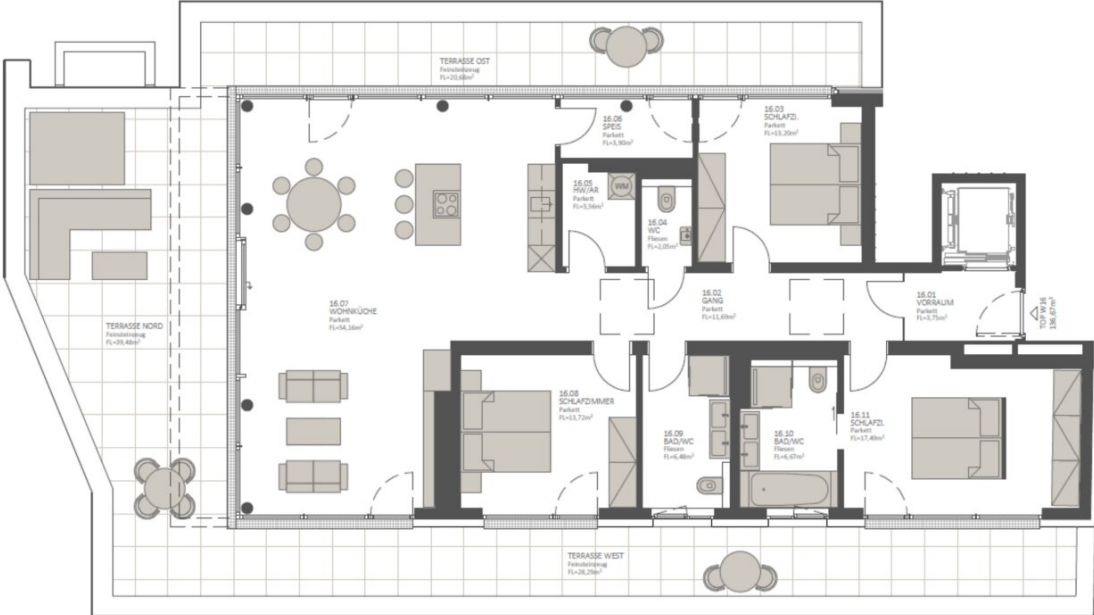








Grundriss Top W 16



Objektbeschreibung

Exklusiver Erstbezug: Außergewöhnliches Penthouse mit XL-Dachterrasse im Herzen von Klagenfurt

Dieses einzigartige Penthouse vereint **modernes Design, hochwertige Ausstattung** und **urbanen Lifestyle** auf höchstem Niveau.

Bereits beim Betreten beeindruckt das Refugium durch **moderne Architektur, lichtdurchflutete Räume** mit einer **außergewöhnlichen Raumhöhe von bis zu ca. 2,80 m** und **elegantes Wohnambiente**. Lichtkuppeln im Vorraum und großzügige Fensterfronten sorgen für ein offenes Raumgefühl und bieten einen harmonischen Übergang zwischen Wohn- und Außenbereich. Das **ca. 136,41 m² große Penthouse** erstreckt sich über die gesamte Etage dieses Neubauprojekts.

Das absolute Highlight ist die von allen Räumen aus begehbare, **rund 88,45 m² große Dachterrasse**, die als **private Wohlfühloase** unter freiem Himmel begeistert. Ob entspanntes Frühstück in der Morgensonne, stilvolle Dinner-Abende mit Freunden oder entspannte Stunden mit **Blick über die Stadt** – hier genießen Sie Wohnqualität der Extraklasse.

Zwei Tiefgaragenplätze können **optional zu je € 30.000 erworben** werden. Mit dem **Lift** gelangen Sie barrierefrei direkt von der Tiefgarage, in Ihr neues Domizil, welches ab sofort bezugsfertig ist.

Die **perfekte Raumaufteilung** wird Sie begeistern: offener Koch-/Wohn-/Essbereich, drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, separate Gäste-Toilette, Abstell-/Wäscheraum, Speis, Vorraum und Gang. Zusätzlichen Stauraum bietet Ihnen ein ca. 4,40 m² großes Kellerabteil.

Die **Wohnfläche** teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum – ca. 3,75 m²
- Gang – ca. 11,69 m²
- Wohn-/Ess-/Kochbereich – ca. 54,16 m²
- Speis – ca. 3,90 m²
- Schlafzimmer – ca. 13,72 m²
- Schlafzimmer – ca. 13,20 m²
- Schlafzimmer – ca. 17,49 m² (mit zusätzlich ca. 6,67 m² großem Badezimmer en Suite samt

Badewanne, Dusche und WC)

- Bad mit Dusche und WC – ca. 6,48 m²
- Gäste-WC – ca. 2,05 m²
- Abstell-/Wäscheraum – ca. 3,56 m²

Die **zusammenhängende Panorama-Terrasse** gliedert sich folgend:

- Terrasse Ost – ca. 20,68 m²
- Terrasse Nord – ca. 39,48 m²
- Terrasse West – ca. 28,29 m²

Die **Top-Ausstattung** vom Penthouse wird Sie überzeugen:

- Lift, der Sie von der Tiefgarage direkt zu Ihrer privaten Residenz bringt
- rollstuhlgerechte Zugänge (Barrierefreiheit)
- Türhöhen zwischen 2,20 und 2,50 m
- bodentiefe Panoramaverglasung
- hochwertige Materialien und innovative Ausstattung
- Tiefgarage direkt unter dem Haus – aktuell mit Lichtstrom zur Ladung der E-Fahrzeuge
- Fahrradabstellplatz
- Verrohrung für Klima-Split-Anlage und Kondensatleitung vorgesehen
- Anschlussmöglichkeit für Whirlpool vorgesehen
- elektronische Türschlösser mit Chip
- Smart Home-Ausstattung (Temperaturregulierung, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden)

Beheizt wird diese Immobilie mittels **Fernwärme**.

Die **erstklassige Lage in der Klagenfurter Innenstadt** verbindet urbanes Leben mit höchstem Komfort. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle

Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut ausgebaut und in nur 40 Metern erreichen Sie die nächste Bushaltestelle. Direkt gegenüber des Neubauprojekts befindet sich auch ein Supermarkt.

Der Alte und Neue Platz liegen ganz in der Nähe dieses tollen Objekts.

Die Allgemeinflächen dieses Neubaus sind exklusiv im Loungen-Stil mit hochwertigen Teppichböden und Tapeten gestaltet. Für eine besondere Optik sind einige Bereiche der Außenfassade bepflanzt.

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

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

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen 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 nachweis verpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen und Grundrissen, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen - Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutzflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen und von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können. Weiters wird hingewiesen, dass der tatsächliche Baubestand im Hinblick auf Ausmaßlage und -größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Für die Bildbearbeitung wurde teilweise KI genutzt.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <125m

Krankenhaus <925m

Klinik <400m

Kinder & Schulen

Schule <50m

Kindergarten <100m

Universität <450m

Höhere Schule <225m

Nahversorgung

Supermarkt <25m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <700m

Sonstige

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <275m

Polizei <150m

Verkehr

Bus <50m

Autobahnanschluss <3.175m

Bahnhof <800m

Flughafen <3.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap