Ein Penthouse der Extraklasse – urbaner Luxus, voll klimatisiert, private Dachterrasse und ein unvergleichlicher Blick über Klagenfurt



Terrasse - Visualisierung mit 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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	4,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * 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.

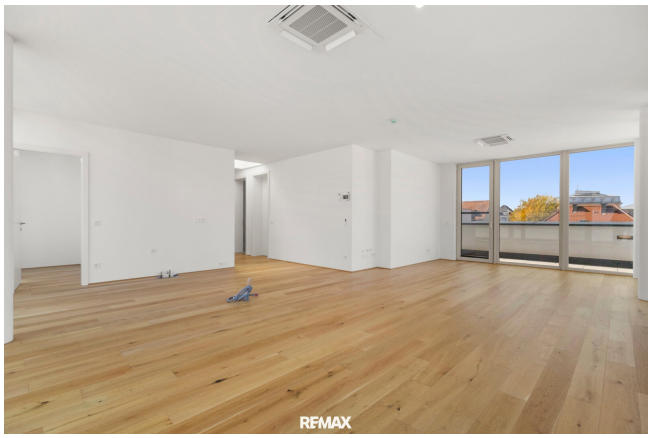
Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr


RE/MAX


RE/MAX

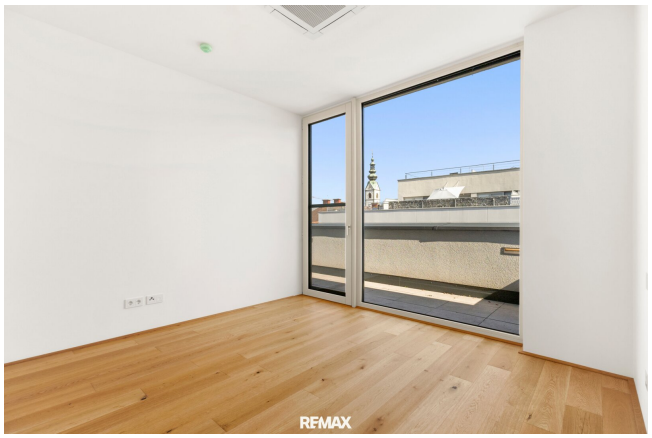

RE/MAX





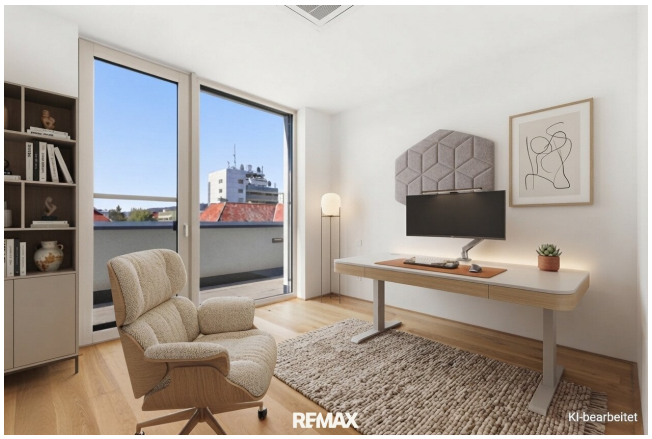


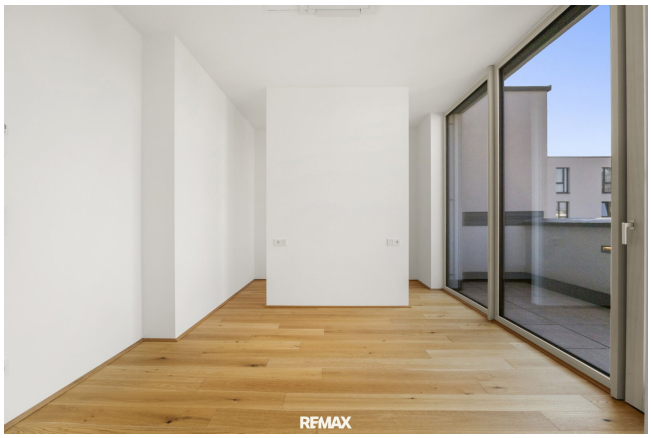

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX

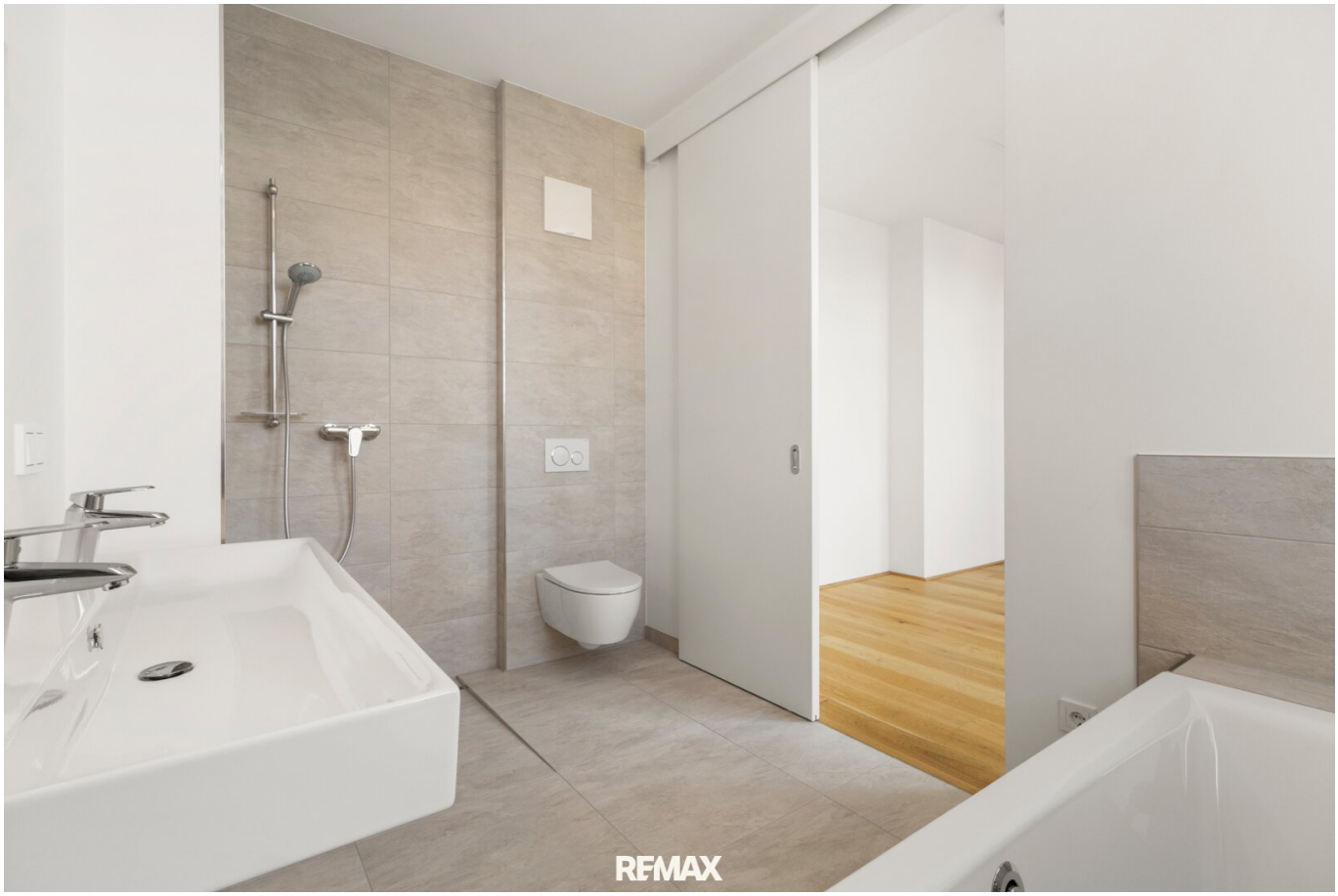

RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX

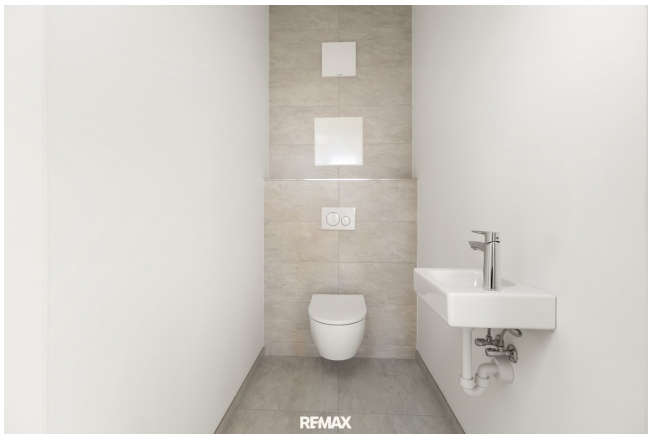

RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX

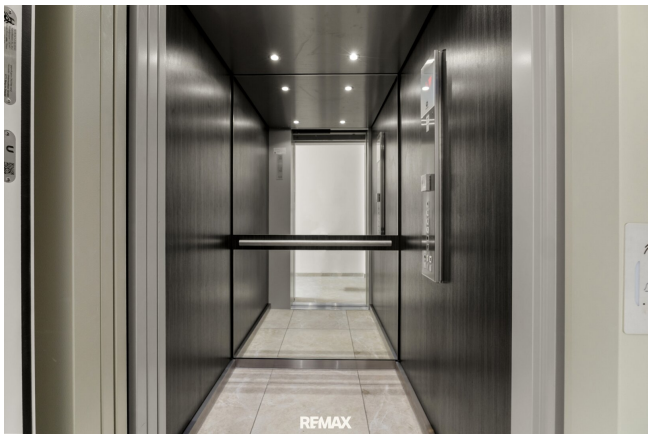

RE/MAX

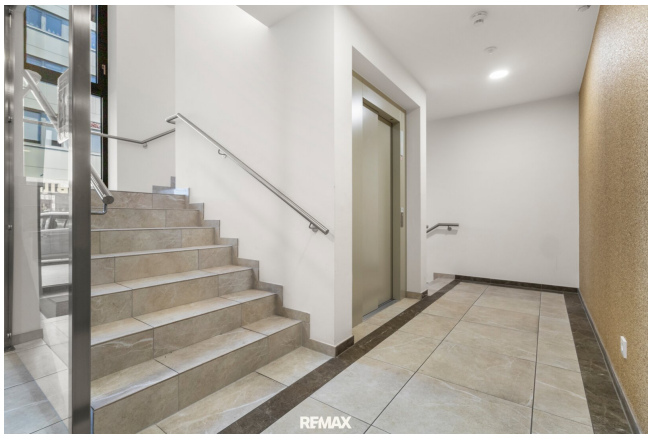

RE/MAX

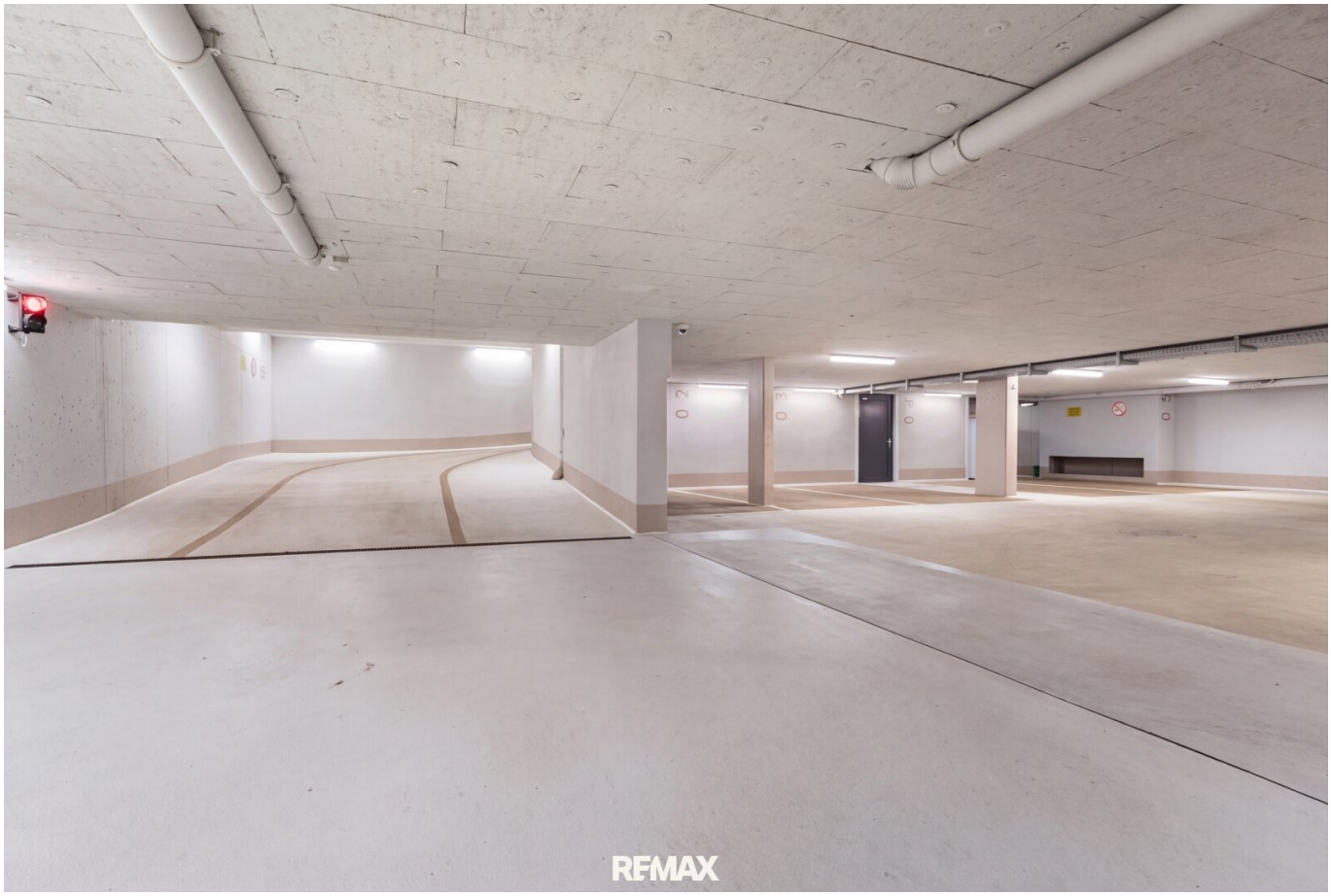

RE/MAX

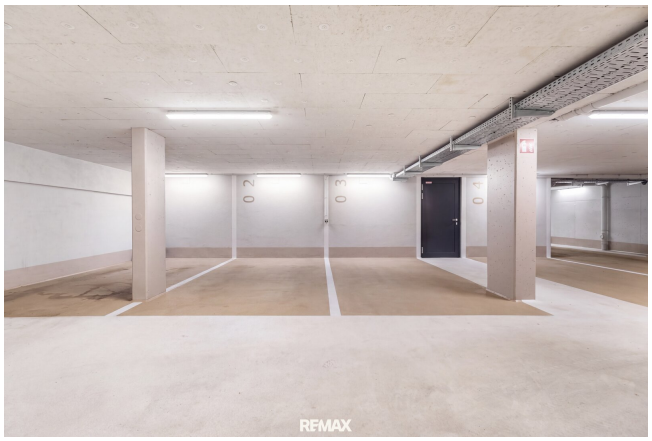

RE/MAX





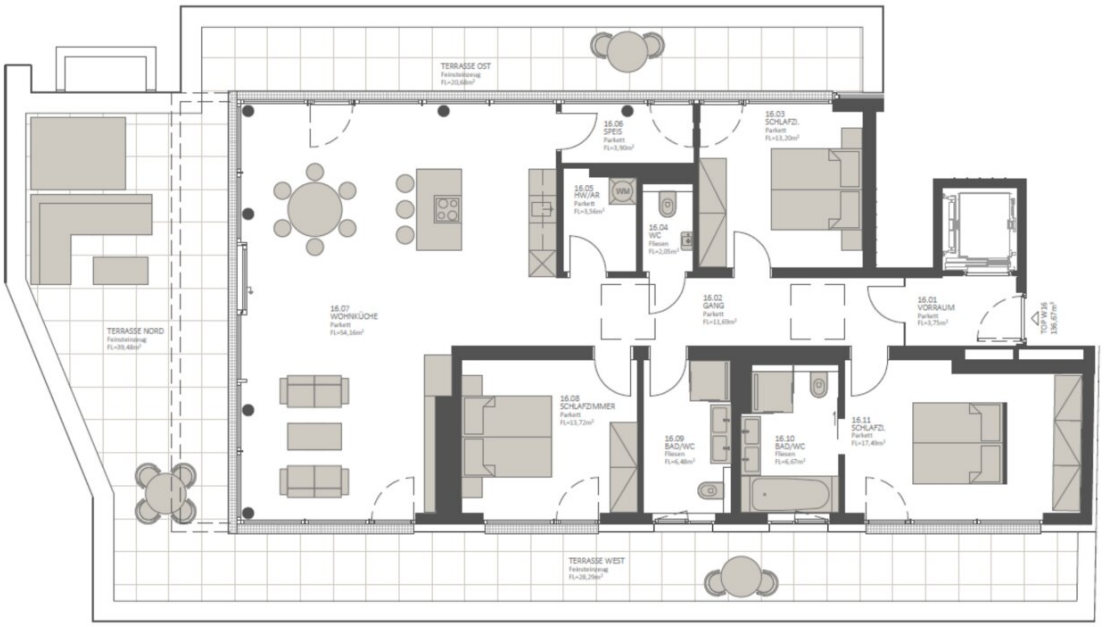








Grundriss Top W 16



Objektbeschreibung

Ein Penthouse der Extraklasse – urbaner Luxus, voll klimatisiert, private Dachterrasse und ein unvergleichlicher Blick über Klagenfurt

Manche Immobilien sind mehr als ein Zuhause – sie sind ein Statement für anspruchsvolles Wohnen. Dieses außergewöhnliche Penthouse im Herzen von Klagenfurt vereint zeitgemäße Architektur, exklusiven Wohnkomfort und urbanes Lebensgefühl zu einer Wohnresidenz, die in jeder Hinsicht begeistert.

Wohnen über den Dächern der Stadt, voll klimatisierte Räume, eine großzügige private Dachterrasse und der Komfort, mit dem Lift direkt aus der Tiefgarage in die eigene Wohnung zu gelangen: Hier wird moderner Luxus nicht nur sichtbar, sondern jeden Tag aufs Neue spürbar.

Ein Domizil mit Weitblick und besonderem Charakter

Auf rund **136,41 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Großzügigkeit, Licht und Eleganz harmonisch miteinander verbindet. Als einzige Wohnung auf dieser Etage genießen Sie ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und ein besonderes Wohngefühl.

Die moderne Architektur, Raumhöhen von bis zu ca. 2,80 m, großzügige Fensterflächen und eindrucksvolle Panoramaverglasungen schaffen ein offenes, lichtdurchflutetes Ambiente. Bodentiefe Fenster eröffnen reizvolle Ausblicke über die Dächer von Klagenfurt. Lichtkuppeln im Vorraum unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie und sorgen bereits beim Ankommen für ein freundliches, einladendes Raumgefühl.

Der Mittelpunkt des Penthouses ist der ca. **54 m² große, offen gestaltete Koch-/Wohn-/Essbereich**. Hier verschmelzen Kochen, Genießen und Entspannen zu einem modernen Lebensraum. Die großzügige Gestaltung bietet den perfekten Rahmen für einen Lebensstil, bei dem Wohnen und Wohlfühlen im Mittelpunkt stehen.

Durchdachte Raumaufteilung für höchste Ansprüche

Neben dem repräsentativen Wohnbereich überzeugt das Penthouse mit drei Schlafzimmern, zwei Badezimmern und praktischen Nebenräumen. Das Raumkonzept verbindet offene Großzügigkeit mit privaten Rückzugsbereichen.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- Vorraum: ca. 3,75 m²

- Gang: ca. 11,69 m²
- Koch-/Wohn-/Essbereich: ca. 54,16 m²
- Speis: ca. 3,90 m²
- Schlafzimmer 1: ca. 13,72 m²
- Schlafzimmer 2: ca. 13,20 m²
- Schlafzimmer 3: ca. 17,49 m²
- Badezimmer en Suite: ca. 6,67 m² (mit Badewanne, Dusche und WC)
- Badezimmer: ca. 6,48 m² (mit Dusche und WC)
- separates Gäste-WC: ca. 2,05 m²
- Abstell-/Wäscheraum: ca. 3,56 m²

Ein rund 4,40 m² großes Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum und ergänzt das komfortable Platzangebot.

Ihr privater Rückzugsort unter freiem Himmel

Das absolute Highlight dieser außergewöhnlichen Immobilie ist die beeindruckende, zusammenhängende Dachterrasse mit rund **88,45 m² Fläche**. Sie umschließt die Wohnung über mehrere Himmelsrichtungen und eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten, Ihren ganz persönlichen Lieblingsplatz zu gestalten. Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum auf einzigartige Weise und schenkt Ihnen ein Stück Freiheit mitten in der Stadt.

Die Außenfläche gliedert sich in drei Bereiche:

- **Ostterrasse:** ca. 20,68 m²
- **Nordterrasse:** ca. 39,48 m²
- **Westterrasse:** ca. 28,29 m²

Die unterschiedlichen Ausrichtungen schaffen abwechslungsreiche Aufenthaltsbereiche und bieten viel Raum für eine individuelle Gestaltung – von der eleganten Outdoor-Lounge über einen großzügigen Essplatz bis hin zu üppigen Pflanzgefäßen oder einer grünen Wohlfühloase.

Besonders reizvoll ist der Blick über die Dächer der Stadt, der die einzigartige Verbindung aus urbanem Leben und privatem Rückzugsort unterstreicht. Die technischen Voraussetzungen für einen Whirlpool sind bereits vorgesehen und eröffnen zusätzliche Möglichkeiten, Ihre persönliche Wellnessoase zu verwirklichen.

Eine Dachterrasse dieser Größenordnung ist mitten in der Innenstadt eine echte Besonderheit und macht dieses Penthouse zu einem Zuhause mit unverwechselbarem Charakter.

Topmoderne Wohnanlage – Architektur und Komfort auf höchstem Niveau

Das Penthouse befindet sich in einer modernen Wohnanlage, die bereits beim Betreten mit einem außergewöhnlichen Gestaltungskonzept überzeugt. Die Allgemeinbereiche präsentieren sich im stilvollen Lounge-Ambiente mit hochwertigen Teppichböden und ausgesuchten Wandgestaltungen. Teilweise begrünte Fassadenbereiche setzen zusätzliche architektonische Akzente und verleihen dem Gebäude eine besondere Note.

Auch technisch erfüllt die Immobilie hohe Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. Hochwertige Materialien, moderne Ausstattung und intelligente Lösungen sorgen für Komfort im Alltag.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen:

- **Privater Liftzugang:** Von der Tiefgarage gelangen Sie bequem und barrierefrei direkt in Ihre Wohnung. Sie steigen aus dem Lift und befinden sich unmittelbar in Ihrem eigenen Penthouse – ein außergewöhnliches Maß an Komfort und Privatsphäre.
- **Barrierearme Erschließung:** Rollstuhlgerechte Zugänge und eine komfortable Liftanbindung.

- **Großzügige Architektur:** Türhöhen zwischen ca. 2,20 und 2,50 m sowie bodentiefe Panoramaverglasungen.

- **Smart-Home-Komfort:** Intelligente Steuerung von Temperatur, Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden.

- **Moderne Zutrittstechnik:** Elektronische Türschlösser mit Chip.

- **Whirlpool-Vorbereitung:** Die Anschlussmöglichkeit für einen Whirlpool auf der Dachterrasse ist berücksichtigt.

- **Tiefgarage im Haus:** Komfortables und witterungsgeschütztes Parken direkt unter dem Gebäude; aktuell ist Lichtstrom zur Ladung von Elektrofahrzeugen vorhanden.

- **Fahrradabstellplatz:** Praktisch für alle, die gerne flexibel unterwegs sind.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Der Erstbezug ist ab sofort möglich – Sie können Ihr neues Zuhause also ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten und beziehen.

Zwei Tiefgaragenstellplätze können bei Bedarf optional um jeweils **€ 30.000** erworben werden.

Mitten im Leben – die Vorzüge der Klagenfurter Innenstadt

Die Lage dieses Penthouses verbindet die Vorzüge eines urbanen Lebensmittelpunkts mit dem besonderen Wohngefühl einer privaten Residenz über den Dächern der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch der Alte und der Neue Platz liegen ganz in der Nähe und laden dazu ein, das vielfältige Stadtleben spontan und unkompliziert zu genießen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur rund 40 Meter entfernt, direkt vor der Haustüre. Damit ist eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet. Ein Supermarkt direkt gegenüber dem Neubauprojekt sorgt zudem dafür, dass sich Einkäufe des täglichen Bedarfs besonders

einfach erledigen lassen.

Hier genießen Sie die Freiheit kurzer Wege, ohne auf Privatsphäre, großzügige Außenflächen und exklusiven Wohnkomfort verzichten zu müssen.

Ein Refugium für Menschen mit Anspruch

Dieses Penthouse ist weit mehr als eine moderne Neubauwohnung. Es ist eine Kombination aus großzügiger Architektur, hochwertiger technischer Ausstattung, außergewöhnlicher Dachterrasse und einer Innenstadtlage, die den Alltag spürbar erleichtert.

Erleben Sie urbanes Wohnen von seiner schönsten Seite: mit viel Raum, einer außergewöhnlichen Dachterrasse und dem Luxus, mitten in Klagenfurt zu Hause zu sein.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Penthouse persönlich vorstellen zu dürfen.

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 nachweisverpflichtet 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 Treuhandschaft 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