

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit XXL-Balkon & Top-Ausstattung



Objektnummer: 7008/227

Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	11,88 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	410.000,00 €
Betriebskosten:	274,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



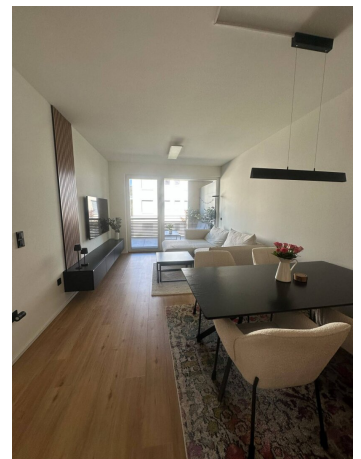
Sanela Hodzic

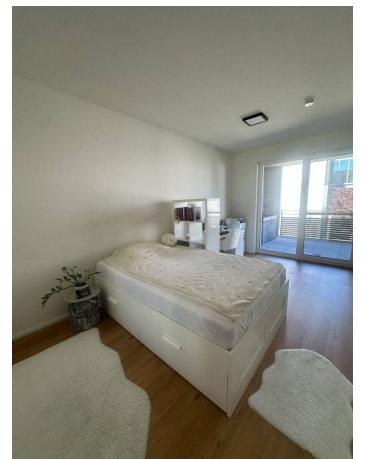
Selling-Homes Immobilien GmbH
Ortnergasse 15/4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 676 350 18 09
H +43 676 350 18 09

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





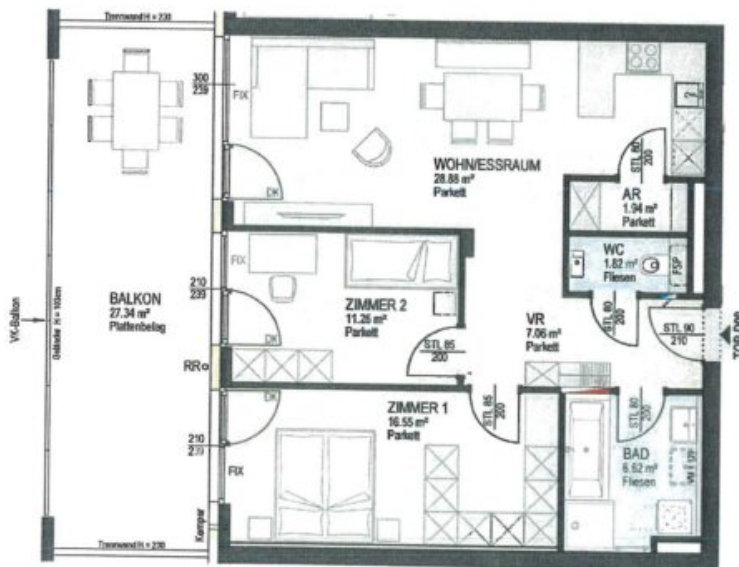




BEILAGE / E
RA DR. AICHHOLZER



Wohnnutzfläche:	74.13 m ²
Balkon ca.	27.34 m ²
Gesamt	101.47 m ²
Keller	11.88 m ²



07. Oktober 2022
M 1:100



ARCHITEKT KRAINER ZT GMBH

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht planisch.
Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenabstürzen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten!
Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Maß- und Wohnnutzflächenoleranz ± 3%. Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen!

**WALLNER
MADILE**

HAUS D 1.OBERGESCHOSS



HAUS D TOP D06 (10G)

Wohnnutzfläche: 87,94 m²
Balkon ca. 25,29 m²
Gesamt 113,23 m²
Keller 9,61 m²

HAUS D TOP D07 (10G)

Wohnnutzfläche: 110,64 m²
Balkon ca. 25,73 m²
Gesamt 136,37 m²
Keller 13,27 m²

HAUS D TOP D08 (10G)

Wohnnutzfläche: 56,69 m²
Balkon ca. 20,39 m²
Gesamt 77,08 m²
Keller 9,39 m²

HAUS D TOP D09 (10G)

Wohnnutzfläche: 74,13 m²
Balkon ca. 27,34 m²
Gesamt 101,47 m²
Keller 11,88 m²

HAUS D TOP D10 (10G)

Wohnnutzfläche: 89,10 m²
Balkon ca. 18,75 m²
Gesamt 107,85 m²
Keller 11,00 m²



31. Jänner 2023
M 1:200

0 2 4 6 8 10m
ARCHITEKT KRAINER ZT GMBH

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht planierbar.
Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten!
Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Maß- und Wohnnutzflächenorientiert ± 3%, Böschungswerten, -hängen und -winkeln können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen!

**WALLNER
MADILE**



12. April 2022
M 1:200
0 2 4 6 8 10m
ARCHITEKT KRAINER ZT GMBH

Städte-, landschaftl., bautechnische und bauphysikalische Details sind nicht Bestandteil
Änderungen aufgrund technischer Notwendigkeit und/oder inhaltlicher Änderungen können vorbehalten

WALLNER
MADILE

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Wohnprojekt Lebens(t)raum – Alte Stadtgrenze vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung präsentiert sich in nahezu neuwertigem Zustand und überzeugt durch zahlreiche durchdachte Details sowie eine besonders ruhige Wohnlage.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige, komplett überdachte Balkon, der von allen Wohn- und Schlafräumen direkt zugänglich ist. Dadurch entsteht ein einzigartiges Wohngefühl mit fließendem Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Ob entspannte Morgenstunden, gemütliche Abende oder gesellige Treffen mit Freunden – dieser geschützte Außenbereich bietet zu jeder Jahreszeit den idealen Rückzugsort zum Genießen und Wohlfühlen.

Die gesamte Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien ausgestattet. Maßgefertigte Tischlereinbauten sorgen für ein stilvolles Ambiente und optimalen Stauraum. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet zusätzlich einen praktischen Zugang zum Abstellraum – ideal für Vorräte und Ordnung im Alltag.

Edler Eichenparkettboden mit Fußbodenheizung schafft in allen Räumen eine angenehme Wohnatmosphäre. Hochwertiger Sonnenschutz sorgt für zusätzlichen Komfort. Das elegant gestaltete Badezimmer verfügt über eine großzügige Dusche, das WC ist separat ausgeführt.

Highlights auf einen Blick:

- Exklusive 3-Zimmer-Wohnung in nahezu neuwertigem Zustand
- Großzügiger, komplett überdachter Balkon
- Balkonzugang von allen Zimmern
- Hochwertige Tischlereinbauten und maßgeschneiderte Stauraumlösungen
- Moderne Design-Küche mit angrenzendem Abstellraum
- Edler Eichenparkettboden

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Stilvolles Badezimmer mit großer Dusche
- Separates WC
- Sonnenschutz vorhanden
- Großzügiges Kellerabteil mit ca. 12 m²
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Ruhige Wohnlage

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Julius-Raab-Straße in Klagenfurt am Wörthersee. Die Lage verbindet angenehme Ruhe mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Innenstadt von Klagenfurt und der Wörthersee befinden sich nur wenige Minuten entfernt und bieten höchste Lebensqualität.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, dennoch zentrale Lage schätzen. Ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
 Apotheke <2.000m
 Krankenhaus <1.500m
 Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap