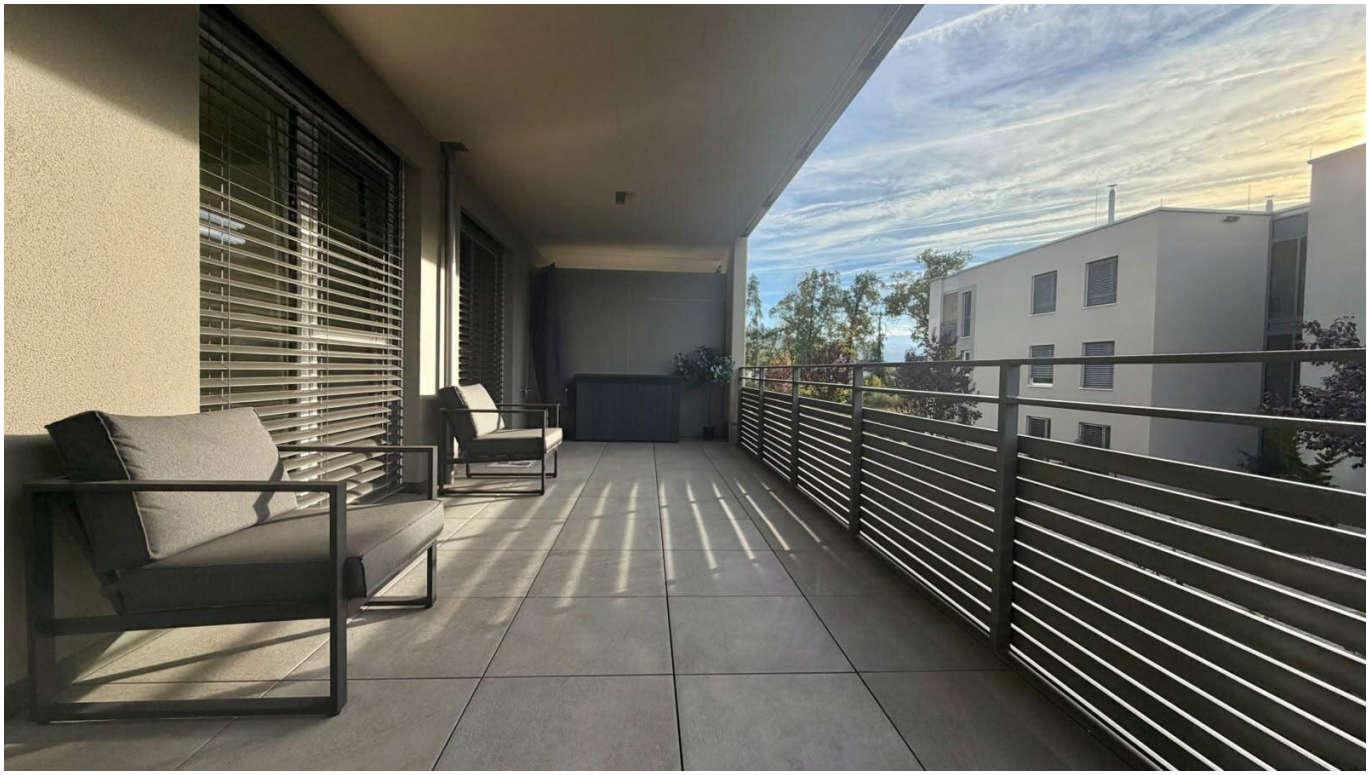
# Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit XXL-Balkon & Top-Ausstattung



**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 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 11,88 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 30,60 kWh / m² * 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

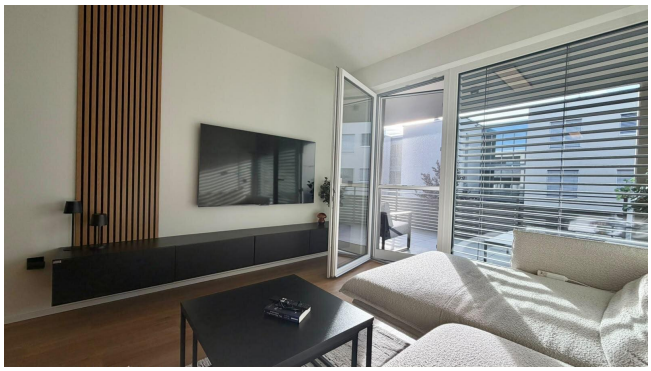

LEBENSTRAUM
2.10m

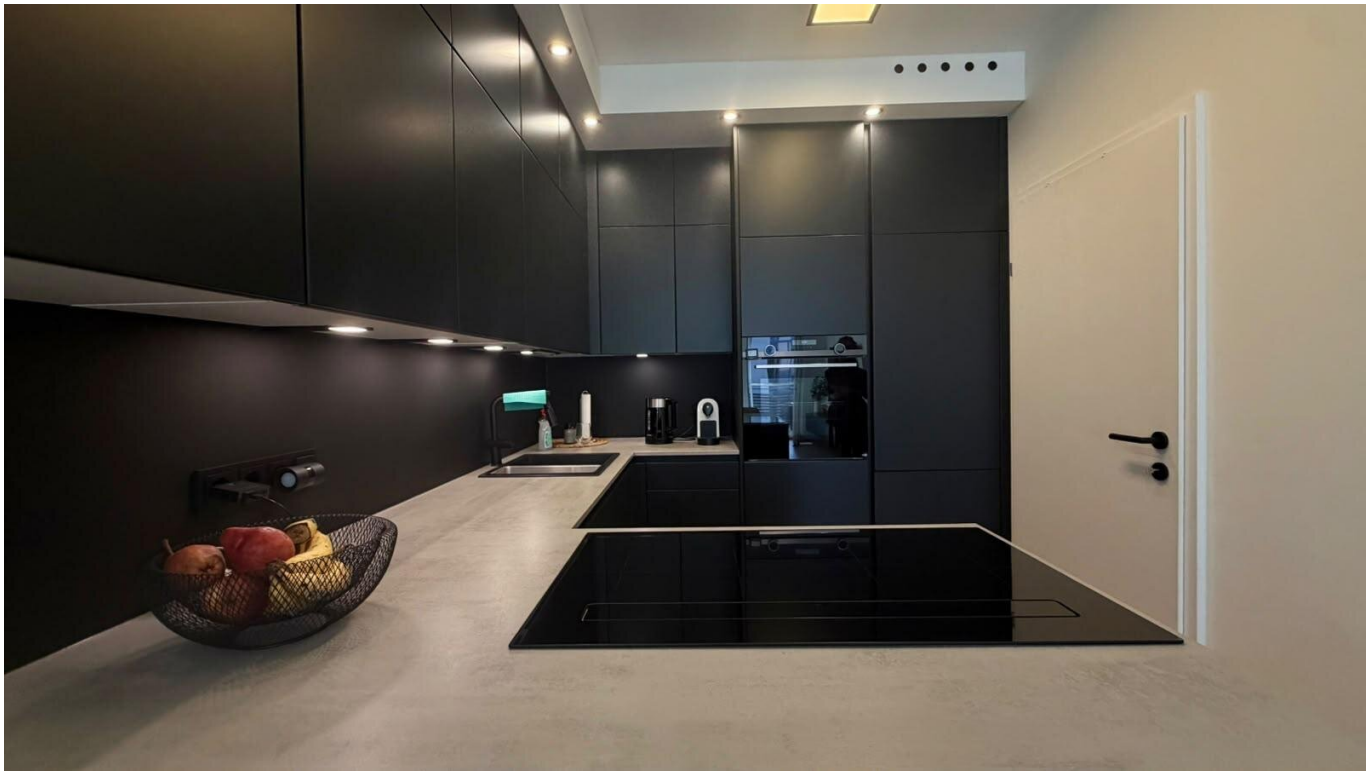






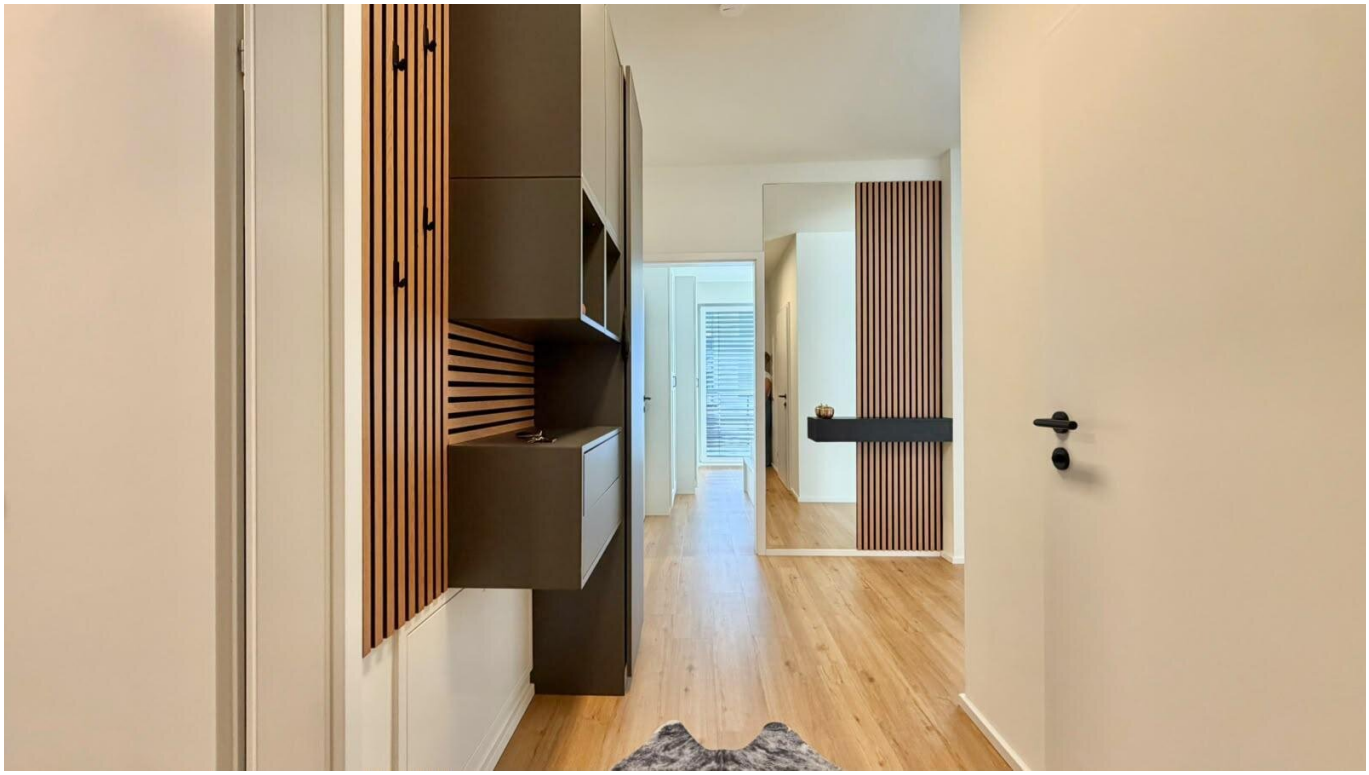


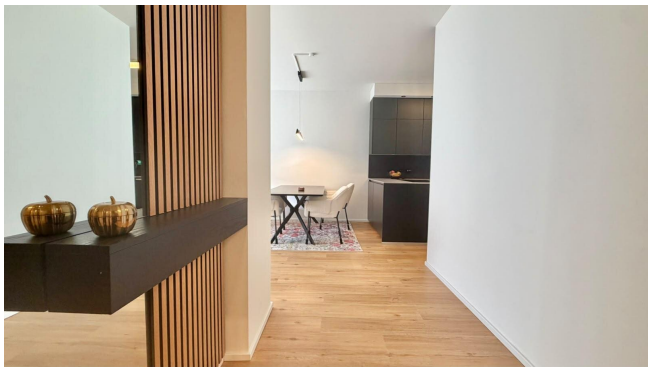


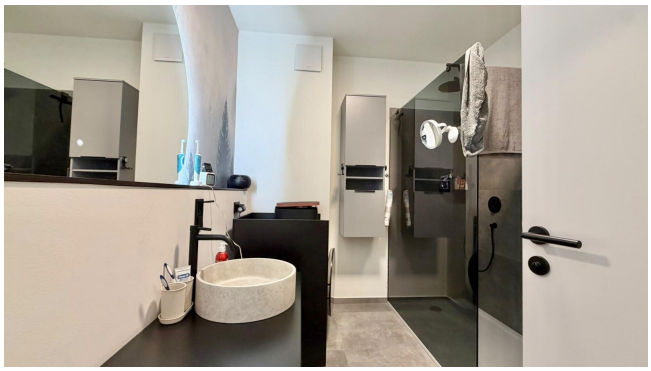














LEBENSTRAUM
ALTE STADTGRENZE

# HAUS D TOP D09 (1OG)

BEILAGE ./E
RA DR. AICHHOLZER

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche: | 74.13 m² |
| Balkon ca. | 27.34 m² |
| Gesamt | 101.47 m² |
| Keller | 11.88 m² |






07. Oktober 2022
M 1:100

0 1 2 3 4 5m

ARCHITEKT KRAINER ZT GMBH

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.
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 Wohnnutzflächentoleranz ± 3%.*Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Baufführung noch abweichen*

WALLNER
MADILE

LEBENSTRAUM
AN DER STADTGRENZE

# HAUS D 1.OBERGESCHOSS




## HAUS D TOP D06 (1OG)

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche: | 87.94 m² |
| Balkon ca. | 25.29 m² |
| **Gesamt** | **113.23 m²** |
| Keller | 9.61 m² |

## HAUS D TOP D07 (1OG)

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche: | 110.64 m² |
| Balkon ca. | 25.73 m² |
| **Gesamt** | **136.37 m²** |
| Keller | 13.27 m² |

## HAUS D TOP D08 (1OG)

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche: | 56.69 m² |
| Balkon ca. | 20.39 m² |
| **Gesamt** | **77.08 m²** |
| Keller | 9.39 m² |

## HAUS D TOP D09 (1OG)

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche: | 74.13 m² |
| Balkon ca. | 27.34 m² |
| **Gesamt** | **101.47 m²** |
| Keller | 11.88 m² |

## HAUS D TOP D10 (1OG)

| | |
|---|---|
| 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

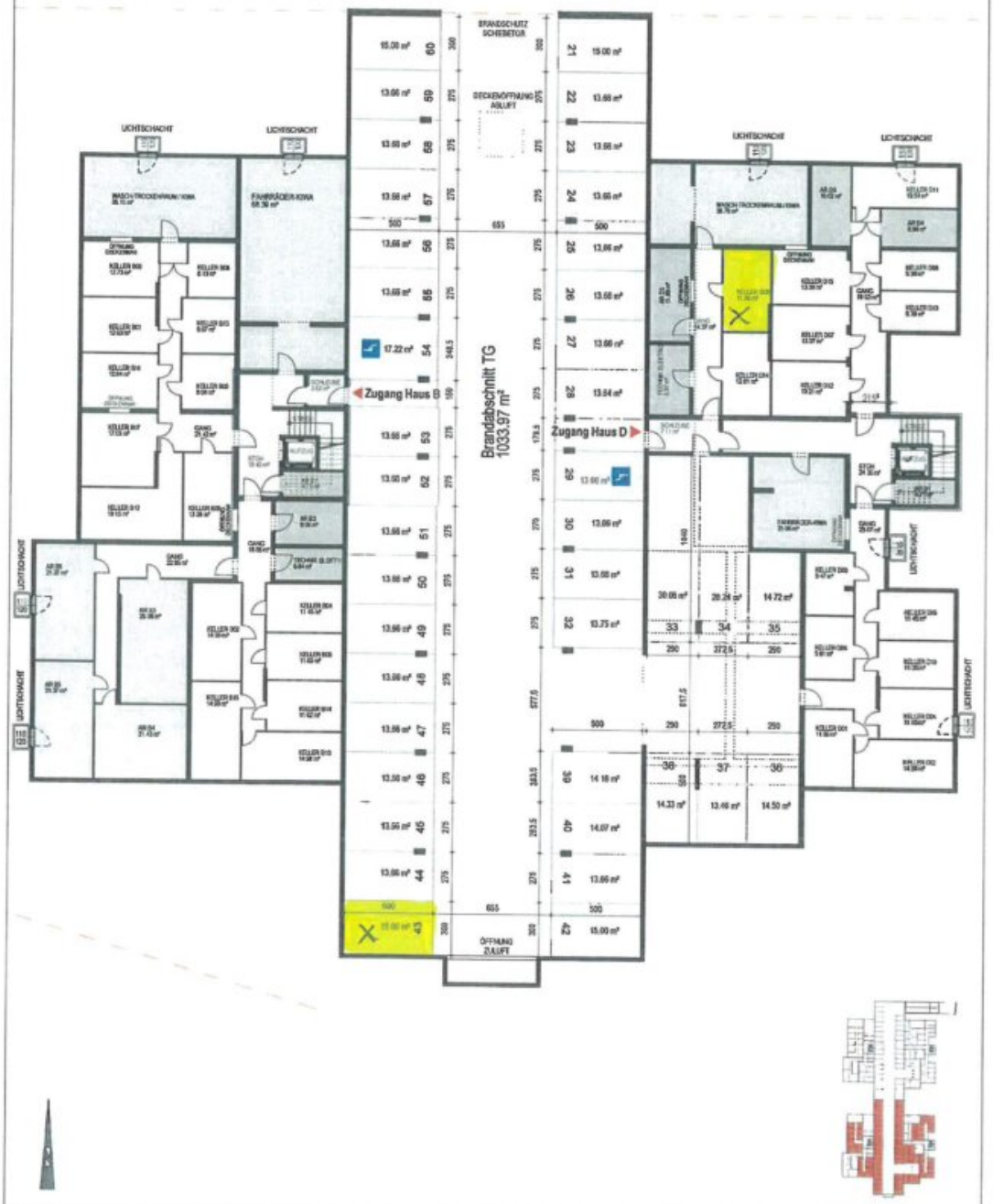
ARCHITEKT KRAINER ZT GMBH

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.
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 Wohnnutzflächentoleranz ± 3%. "Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen"

WALLNER
MADILE

LEBENSTRAUM
AN DER STADTGRENZE

# HAUS B+D TIEFGARAGE




12. April 2022
M 1:200
0 2 4 6 8 10m

ARCHITEKT KRAINER ZT GMBH

Statische, konstruktive, bautechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.
Änderungen aufgrund technischer Notwendigkeit und/oder behördlicher Auflagen bleiben 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