

**Hausgefühl in Viktring: 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 450 m²
Eigengarten, eigenem Pool & Tiefgarage inklusive**



Sitzplatz

Objektnummer: 847

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt, 13. Bez.: Viktring
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,90 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	207,97 €
Heizkosten:	120,00 €
USt.:	40,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

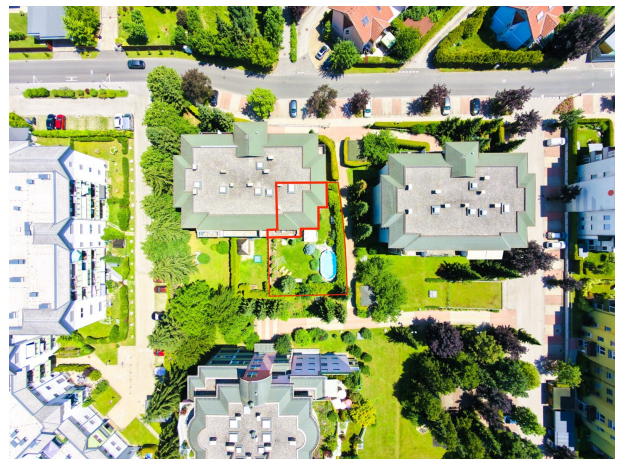
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1



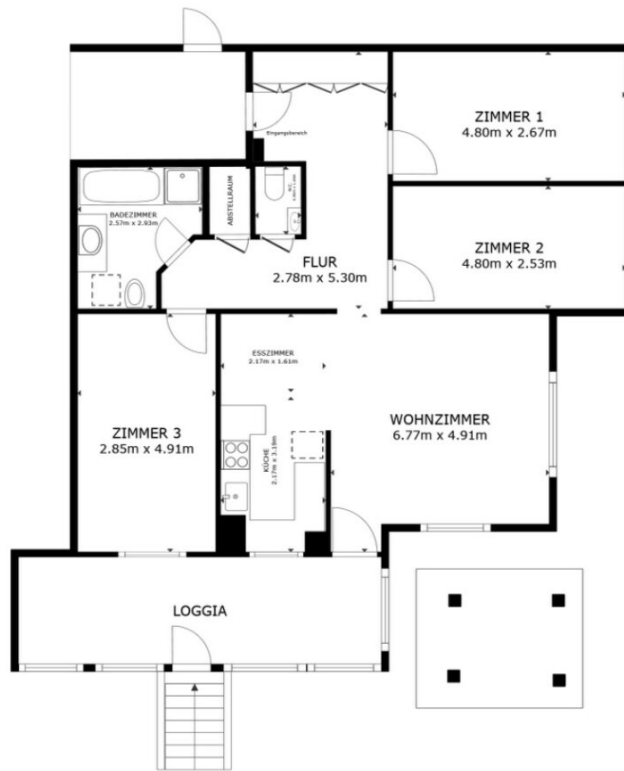












BRUTTOINNENRAUM
 FLOOR PLAN 1 115.9 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : TERRACE 2.5 m² PATIO 9.8 m² FLUR 7.7 m²
 INSGESAMT : 115.9 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Eigentumswohnung bietet ein Wohnkonzept, das am Klagenfurter Immobilienmarkt nur selten in dieser Form verfügbar ist: ca. 115,9 m² Wohnfläche, ca. 16,52 m² Loggia, ca. 450 m² der Wohnung zugeordneter Garten, eigener Swimmingpool sowie ein Tiefgaragenstellplatz bereits im Kaufpreis inkludiert.

Der ca. 450 m² große Garten ist laut Nutzwertgutachten dieser Wohnung zugeordnet und wird ausschließlich von dieser Wohnung genutzt. In Kombination mit dem eigenen Pool entsteht dadurch ein Wohngefühl, das deutlich näher an einem Haus als an einer klassischen Eigentumswohnung liegt – jedoch mit dem Komfort einer gepflegten Wohnanlage.

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf, Personen mit Homeoffice-Wunsch sowie Best Ager, die großzügig, komfortabel und langfristig wertbeständig wohnen möchten. Gerade die Kombination aus großer Wohnfläche, eigenem Garten, eigenem Pool, Loggia, Lift, barrierefreiem Zugang und Tiefgarage macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Bereits beim Betreten der Wohnung zeigt sich die klare und alltagstaugliche Raumstruktur. Die vier Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, Hobbyraum oder Homeoffice.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Angenehme Raumproportionen, große Fensterflächen und der direkte Bezug zur Loggia schaffen ein freundliches und wohnliches Ambiente. Die großzügige Loggia erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen geschützten Platz für Frühstück, Abendessen oder entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist der private Außenbereich. Der ca. 450 m² große Eigengarten bietet außergewöhnlich viel Freiraum und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – vom entspannten Sonnenplatz über Familienzeit im Grünen bis hin zum eigenen Rückzugsbereich mit Swimmingpool. Da Garten und Pool ausschließlich dieser Wohnung zur Verfügung stehen, genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Auch im Alltag überzeugt diese Immobilie mit hoher Funktionalität. Der vorhandene Lift, der barrierefreie Zugang, die Fernwärme, die gute Energiekennzahl sowie der Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis sorgen für ein komfortables und zukunftsorientiertes Gesamtpaket.

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt € 529.000,- inklusive einem Tiefgaragenstellplatz.

Ein weiterer Tiefgaragenstellplatz kann optional um € 29.000,- zusätzlich erworben werden.

Der Außenstellplatz ist bereits verkauft und nicht Bestandteil dieses Angebots.

Highlights auf einen Blick

- Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Klagenfurt-Viktring
- Ca. 115,9 m² Wohnfläche
- Ca. 16,52 m² Loggia
- Ca. 450 m² der Wohnung zugeordneter Garten laut Nutzwertgutachten
- Eigener Garten zur ausschließlichen Nutzung
- Eigener Swimmingpool
- Keine gemeinschaftliche Nutzung von Garten und Pool durch andere Bewohner
- Wohngefühl wie im Haus
- Heller Wohn- und Essbereich
- Flexible Raumaufteilung
- Ideal für Familien, Paare, Homeoffice oder Best Ager
- Lift im Haus
- Barrierefreier Zugang

- Fernwärme
- HWB B – 30,4 kWh/m²a
- Ein Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis inkludiert
- Weiterer Tiefgaragenstellplatz optional um € 29.000,-
- Kaufpreis Wohnung inkl. Tiefgaragenstellplatz: € 529.000,-
- Gesamtpaket inkl. zweitem Tiefgaragenstellplatz: € 558.000,-

Für wen ist diese Wohnung ideal?

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die eine großzügige Eigentumswohnung suchen, aber nicht auf die Vorteile eines eigenen Gartens und eines eigenen Pools verzichten möchten.

Familien profitieren von der 4-Zimmer-Struktur, dem großen Garten und dem hohen Freizeitwert. Paare mit Platzbedarf finden ausreichend Raum für Wohnen, Arbeiten, Gäste und Erholung. Für Best Ager bietet die Wohnung durch Lift, barrierefreien Zugang, große Loggia, Tiefgaragenstellplatz und komfortable Raumstruktur eine attraktive Perspektive für langfristiges Wohnen.

Besonders interessant ist dieses Angebot für Menschen, die das Wohngefühl eines Hauses suchen, jedoch den Komfort einer Wohnung bevorzugen.

Diese Wohnung ist kein gewöhnliches Standardangebot. Sie verbindet die Vorteile einer Eigentumswohnung mit wesentlichen Qualitäten eines Hauses: ca. 450 m² Eigengarten, eigener Pool, großzügige Loggia, viel Wohnfläche, Lift, barrierefreier Zugang und ein Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis.

Wer eine hochwertige 4-Zimmer-Wohnung in Viktring sucht und dabei Wert auf Privatsphäre, Außenfläche, Pool und Komfort legt, sollte sich dieses Angebot persönlich ansehen.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen sowie den 3D-Rundgang und stehen für eine Besichtigung zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <3.000m

Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap