94 m² Wohnkomfort über den Dächern von Klagenfurt - Zwei Terrassen, Wintergarten, Klimaanlage und Schwedenofen



Objektnummer: 5156/12355

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	94,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	6,00 m²
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	407,55 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannes Hammermayer

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3
9500 Villach

T +43 664 2338906

































Objektbeschreibung

Wohnen mit Weitblick, Sonne und außergewöhnlichem Freiraum

Diese Dachterrassenwohnung verbindet Großzügigkeit, Licht und Freiraum auf eine Art, die nur selten zu finden ist. Im obersten Geschoss einer gepflegten Wohnanlage genießen Sie ein Wohngefühl, das an ein exklusives Penthouse erinnert. Zwei großzügige Sonnenterrassen, ein heller Wintergarten und der Blick über die Dächer Klagenfurts bis hin zu den Karawanken schaffen ein Zuhause mit besonderem Charakter.

Bereits beim Betreten empfängt Sie der rund **14 m² große, verglaste Wintergarten**. Lichtdurchflutet und vielseitig nutzbar bildet er eine Verlängerung vom Wohnbereich und sorgt das ganze Jahr über für eine besondere Atmosphäre.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen holen viel Tageslicht ins Innere und schaffen gemeinsam mit den direkten Ausgängen auf beide Terrassen ein außergewöhnlich offenes Raumgefühl. An heißen Sommertagen sorgt die **Klimaanlage** für angenehme Temperaturen, während in der kalten Jahreszeit der **Schwedenofen** mit seinem knisternden Feuer eine gemütliche Atmosphäre schafft.

Die beiden Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie. Auf der rund **32 m² großen Ostterrasse** beginnt der Tag mit den ersten Sonnenstrahlen und einem Frühstück im Freien. Die etwa **23 m² große Westterrasse** lädt dazu ein, den Feierabend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen oder entspannte Sommerabende mit Familie und Freunden zu genießen. Mit insgesamt rund **55 m² Terrassenfläche** stehen Ihnen außergewöhnlich großzügige Freiflächen zur Verfügung - ein Luxus, den nur wenige Wohnungen bieten.

Die separate Küche überzeugt mit einer funktionalen Raumaufteilung, kurzen Wegen und ausreichend Arbeitsfläche.

Das Badezimmer ist mit **Badewanne, Dusche sowie Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Das WC ist separat und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein weiterer Pluspunkt ist der **barrierefreie Lift**, der Sie bequem von der Tiefgarage direkt bis vor Ihre Wohnungstüre bringt. Ergänzt wird das Angebot durch ein rund **6 m² großes Kellerabteil** sowie einen **Tiefgaragenstellplatz**.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die großzügiges Wohnen, viel Tageslicht und außergewöhnliche Freiflächen schätzen und gleichzeitig die Vorteile einer hervorragenden Infrastruktur genießen möchten.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Ca. 94 m² Nutzfläche** - großzügig geschnitten mit viel Platz zum Wohnen und Wohlfühlen
- **3 Zimmer** - ideal für Paare, kleine Familien oder Wohnen und Homeoffice
- **Dachterrassenwohnung im 3. Obergeschoss** - genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und einen herrlichen Ausblick
- **Ostterrasse mit ca. 32 m²** - der perfekte Platz für ein Frühstück in der Morgensonne
- **Westterrasse mit ca. 23 m²** - genießen Sie entspannte Sommerabende
- **Insgesamt rund 55 m² Terrassenfläche** - außergewöhnlich viel Freiraum direkt vor Ihrer Wohnung
- **Verglaster Wintergarten mit ca. 14 m²** - lichtdurchfluteter Eingangsbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- **Klimaanlage im Wohnbereich** - sorgt auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen
- **Schwedenofen** - gemütliche Atmosphäre und knisternde Wärme in der kalten Jahreszeit
- **Fernwärme** - komfortable und zuverlässige Wärmeversorgung
- **Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss** - bestens ausgestattet für den Alltag
- **Separates WC** - zusätzlicher Komfort für Familie und Gäste

- **Barrierefreier Lift direkt von der Tiefgarage** - bequem und komfortabel bis vor die Wohnungstüre

- **Tiefgaragenstellplatz** - Ihr Fahrzeug steht wettergeschützt und sicher

- **Kellerabteil mit ca. 6 m²** - zusätzlicher Stauraum für alles, was nicht täglich benötigt wird

- **Gepflegte Wohnanlage** - angenehmes und ruhiges Wohnumfeld mit viel Grün

- **Sofort verfügbar** - ohne lange Wartezeit einziehen und wohlfühlen

Diese außergewöhnliche Dachterrassenwohnung eignet sich ideal für Singles, Paare, kleine Familien oder all jene, die großzügiges Wohnen mit viel Freiraum und hoher Lebensqualität verbinden möchten. Die Kombination aus zwei weitläufigen Sonnenterrassen, verglastem Wintergarten, Klimaanlage, Schwedenofen sowie der hervorragenden Lage macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Klagenfurter Immobilienmarkt.

Lassen Sie sich diese besondere Immobilie nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Für nähere Informationen oder eine Besichtigung steht Ihnen **Hannes Hammermayer** von **Kompagnon Immobilien Kärnten** jederzeit gerne unter **+43 664 2338906** zur Verfügung.

Sie benötigen eine Finanzierung?

Gerne unterstützen wir Sie gemeinsam mit unseren renommierten Finanzierungspartnern bei der Suche nach der optimalen Finanzierungslösung. Sprechen Sie uns einfach darauf an.

Hinweis:

Die obigen Angaben beruhen auf den Informationen der Eigentümer sowie den zur Verfügung gestellten Unterlagen und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap