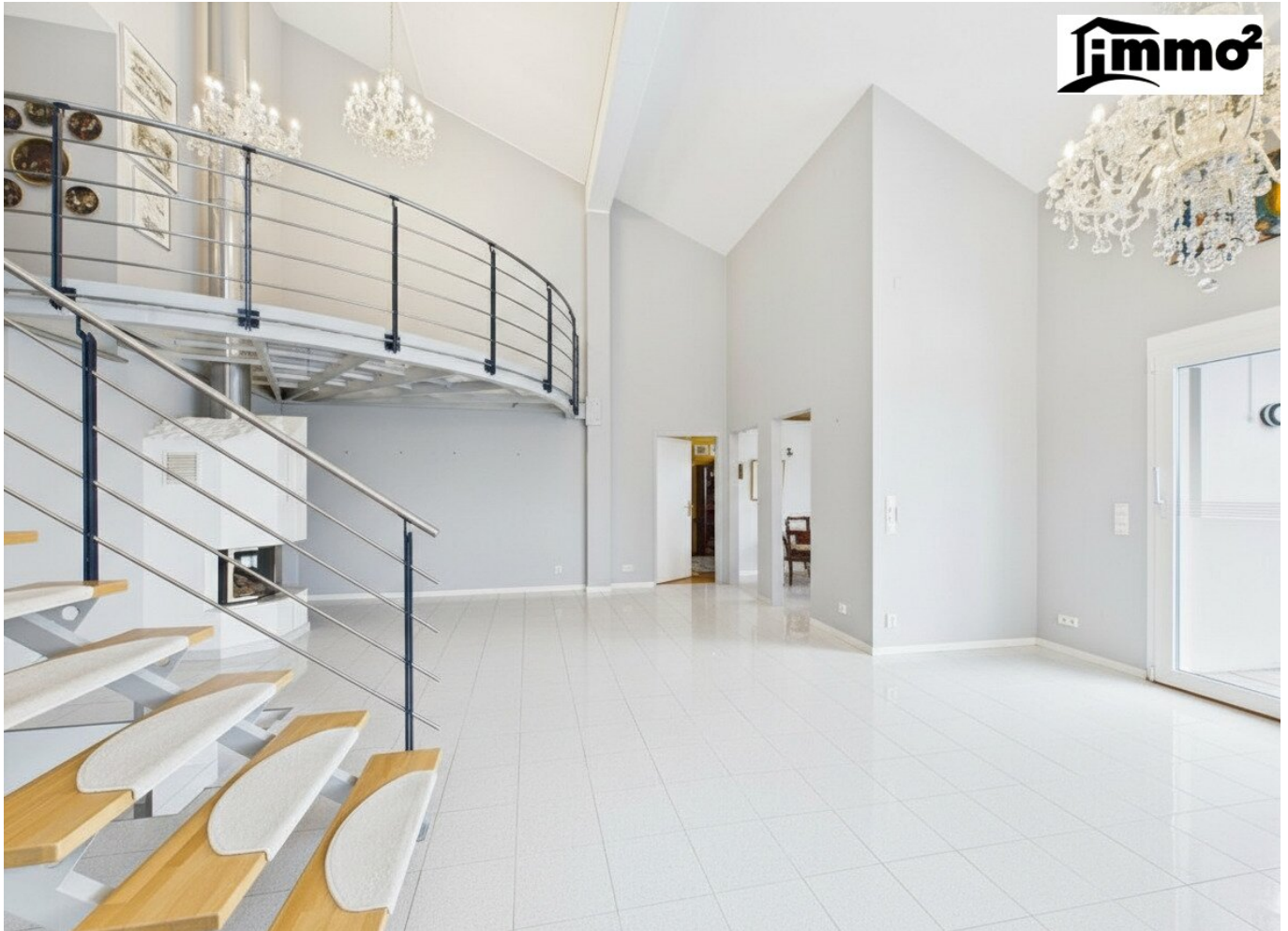


**KEINE STANDARD-WOHNUNG: Einzigartiges Penthouse
mit Garten, Terrassen & außergewöhnlichem
Wohnkonzept**



Objektnummer: 1323

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	465,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	840,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. TG-Parkplatz 20.000€

Provisionsangabe:

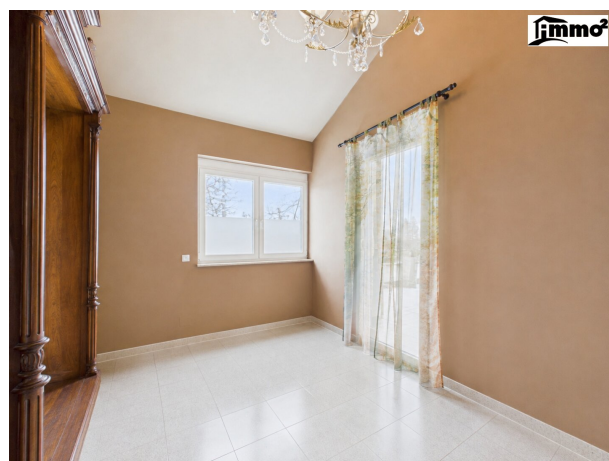
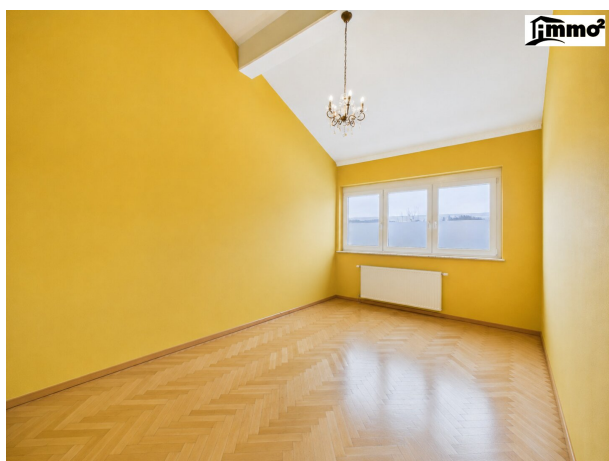
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













Wohnfläche[®]
190 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1 m
- - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0



Wohnfläche[®]
190 m²

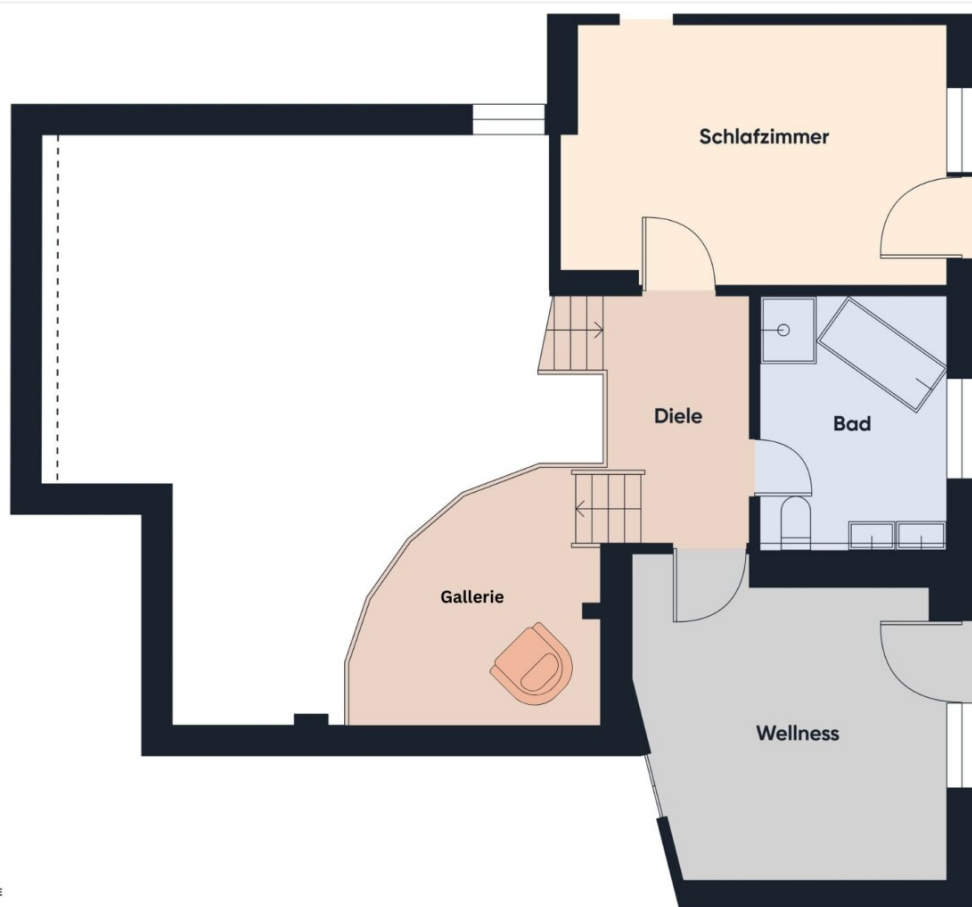
(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit:
..... Unter 1 m
- - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Terrasse



Etage 1



IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Ein Penthouse, das aus der Reihe fällt

Wer eine klassische Wohnung mit gewöhnlichem Grundriss sucht, ist hier falsch. Wer außergewöhnliches Wohnen, Großzügigkeit und Privatsphäre sucht, sollte sich dieses Penthouse ansehen.

Auf rund **190 m² Wohnfläche** präsentiert sich eine außergewöhnliche Penthouse-Maisonette, deren besonderer Reiz in ihrem individuellen Grundriss, den unterschiedlichen Wohnebenen und dem Zusammenspiel von Innen- und Außenbereichen liegt.

FIXPREIS: € 695.000

Das bedeutet bei rund 190 m² Wohnfläche einen Kaufpreis von nur ca. **€ 3.658 pro m²** – und das für ein Penthouse mit außergewöhnlichem Raumkonzept, großzügigen Terrassen und privater Grünfläche.

Was diese Immobilie besonders macht

Hier wurde kein standardisierter Wohnungsgrundriss geschaffen. Unterschiedliche Ebenen, eine Galerie und die besondere Anordnung der Räume verleihen der Wohnung ihren ganz eigenen Charakter.

Die großzügigen Wohnbereiche öffnen sich zu verschiedenen Terrassen und Außenflächen. Dadurch entstehen unterschiedliche Rückzugsorte – einmal sonnig und offen, einmal geschützt und privat.

Ob Lounge, Frühstück im Freien, Grillabend mit Freunden oder ein ruhiger Platz im Grünen – durch die verschiedenen Terrassen und Gartenbereiche findet sich für unterschiedliche Tageszeiten und Bedürfnisse der passende Lieblingsplatz.

Raumaufteilung:

Vorzimmer, WC, offene Küche mit Essplatz, Wohnzimmer, Büro, Schlafzimmer mit Bad, 2

Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, Badezimmer mit Badewanne und Dusche

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Fixpreis: € 695.000**
- **Bj. 1998, Generalsanierung der Anlage 2025**
- **ca. 190 m² Wohnfläche**
- **nur ca. € 3.658/m² Wohnfläche**
- **ca. 465 m² privater Garten**
- **ca. 90 m² Terrassenflächen**
- **3 Terrassen**
- außergewöhnlicher Grundriss über verschiedene Ebenen
- Galerie und großzügiger Wohn-/Essbereich
- **6 Zimmer**
- **2 Bäder + Gäste-WC**
- hochwertige Küche mit separater Nebenküche
- Sauna

- Fern- und Grünblick
- hohe Privatsphäre
- Grillplatz, Brunnen und elektrische Markisen
- Tiefgaragenstellplatz optional um € 20.000 erwerbbar
- weitere freie Stellplätze können nach Verfügbarkeit angemietet werden

Garten & Terrassen – Penthouse trifft Privatsphäre

Das eigentliche Alleinstellungsmerkmal zeigt sich spätestens im Außenbereich.

Ca. 465 m² Garten und rund 90 m² Terrassenfläche machen aus dieser Penthouse-Maisonette weit mehr als eine klassische Dachgeschosswohnung.

Die verschiedenen Terrassen sind nicht einfach nebeneinander angeordnet, sondern schaffen unterschiedliche Aufenthalts- und Rückzugsbereiche. Sonne genießen, geschützt sitzen, Freunde empfangen oder sich ins eigene Grün zurückziehen – hier stehen außergewöhnlich viele Möglichkeiten offen.

Der private Garten erweitert den Wohnraum nach draußen und vermittelt ein Wohngefühl, das eher an ein Haus erinnert – kombiniert mit den Vorzügen einer außergewöhnlichen Penthousewohnung.

Parken

Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann zusätzlich um € 20.000 erworben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, **freie Stellplätze nach Verfügbarkeit anzumieten**.

Zusammenfassung

190 m² Wohnfläche. Rund 465 m² eigener Garten. Ca. 90 m² Terrassen. Unterschiedliche Wohnebenen. Viel Privatsphäre. Und das zum Fixpreis von € 695.000.

Diese Penthouse-Maisonette ist keine Immobilie von der Stange. Sie richtet sich an Menschen, die bewusst etwas anderes suchen: Großzügigkeit, Individualität, Grünflächen und ein Wohnkonzept mit Charakter.

Besonderer Grundriss. Besondere Terrasse. Besonderes Zuhause.

Ein außergewöhnliches Zuhause am Spitalberg zu einem attraktiven und klar kalkulierbaren **Fixpreis von € 695.000**.

Tiefgaragenstellplatz optional: € 20.000.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, warum sich diese Immobilie nicht allein über Quadratmeter beschreiben lässt.

Eine Wohnung mit Charakter – individuell, großzügig und alles andere als gewöhnlich.

Hier geht's direkt zum Videorundgang aus der Luft: <https://shorturl.at/U5YQZ>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap