Maisonette-Penthouse mit schönem Eigengarten und großer Terrasse am Spitalberg



Titelbild

Objektnummer: 3754/1020

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	190,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Garten:	465,00 m²
Keller:	15,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	623,38 €
Heizkosten:	200,00 €
Sonstige Kosten:	217,35 €

Provisionsangabe:

25.020,00 € inkl. 20% USt.

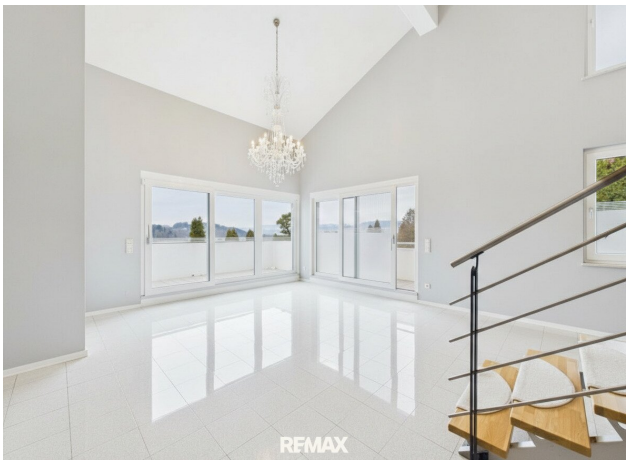
Ihr Ansprechpartner

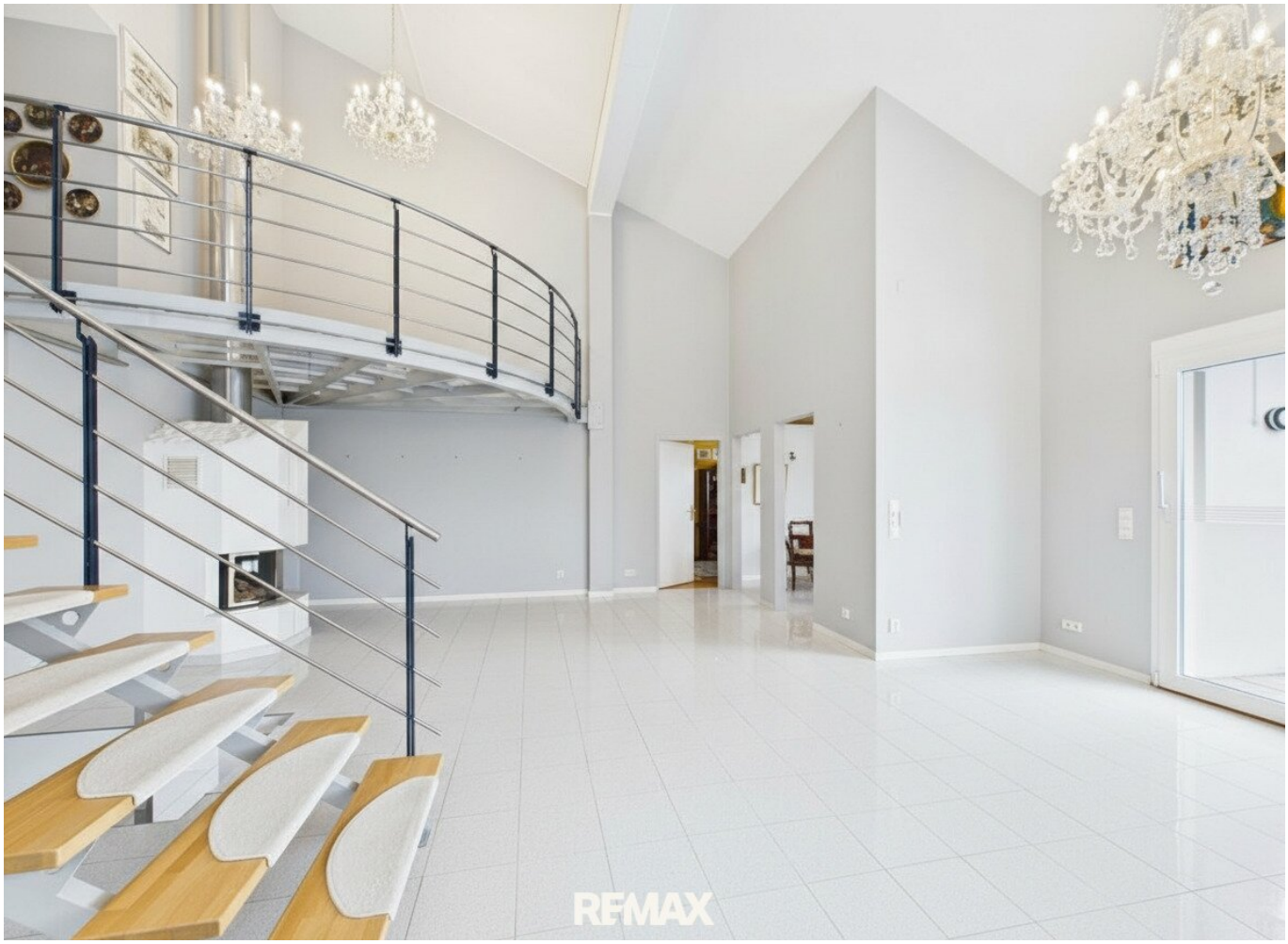


Peter Dohr

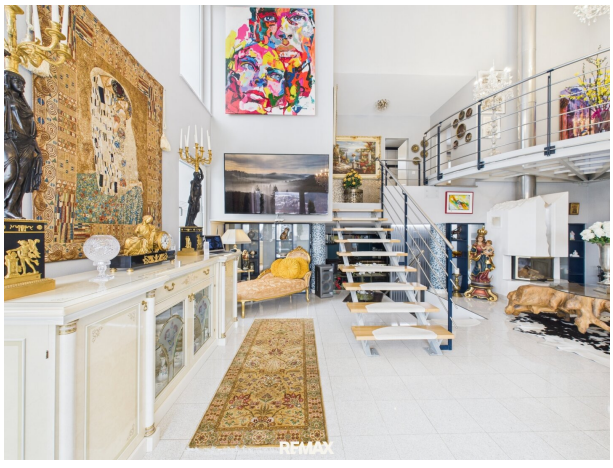

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX





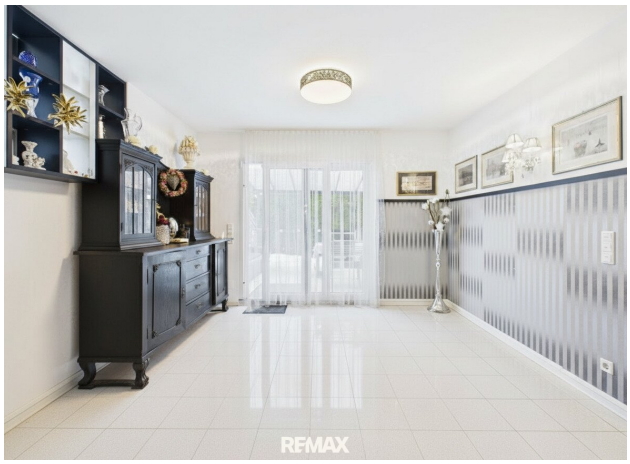









RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX

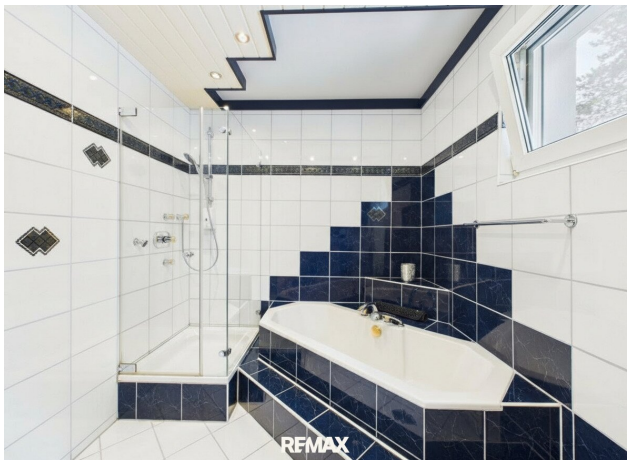

RE/MAX



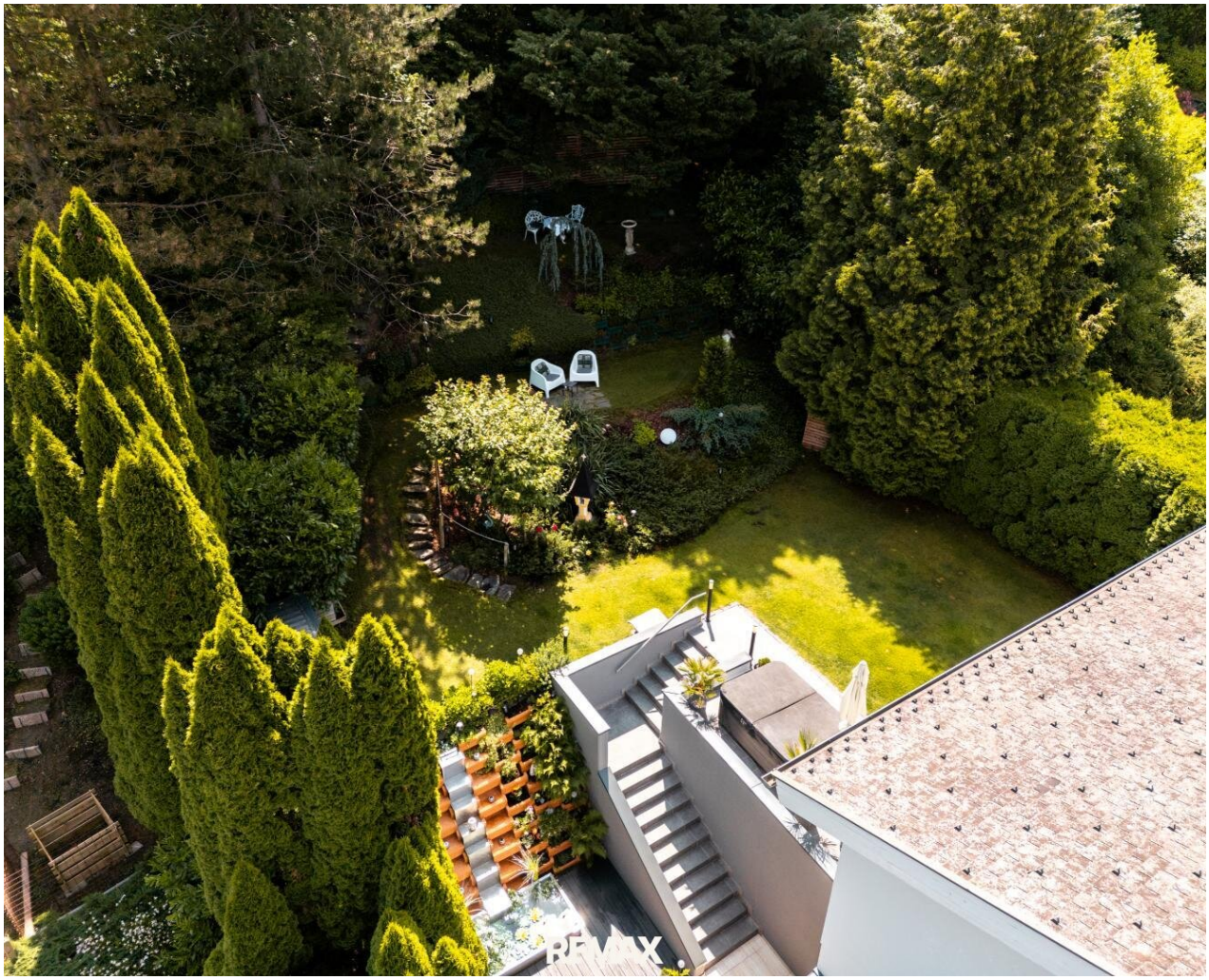











RE/MAX

Objektbeschreibung

Maisonette-Penthouse mit schönem Eigengarten und großer Terrasse am Spitalberg

Wohnen mit **Panoramablick** und **Gartenparadies** – über den Dächern von Klagenfurt eröffnet sich ein außergewöhnliches Wohnrefugium: Diese großzügige Penthouse-Wohnung auf **2 Etagen** am Fuße des Spitalbergs kombiniert extravagante Ausstattung, modernes Wohnkonzept und eine schöne Gartenanlage, die in dieser Form einzigartig ist.

Mit rund 190 m² Wohnfläche, **3 Terrassen mit ca. 90 m²** Gesamtfläche und einem **privaten Garten** von ca. **465 m²** bietet dieses Objekt die perfekte Symbiose aus urbanem Lebensstil und naturnaher Rückzugsoase. Die großzügige Gartenfläche ist uneinsehbar gestaltet und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre. Durch die durchdachte Gestaltung des Gartens ist dieser zudem besonders pflegeleicht angelegt.

Raumaufteilung:

• Vorraum

• Wohn-/Essbereich

• Küche mit Nebenküche

• 6 Zimmer

• 2 Bäder samt WC

• 1 Gäste-WC

• 1 Galerie

Ausstattung:

• Beheizung: **Fußbodenheizung** mittels Fernwärme (außer in den Schlafzimmern), zusätzliche Heizkörper in allen Räumen sowie Holzofen

• Fenster: mehrfach verglaste **Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden**, teilweise mit Insektenschutzgittern

• Böden: **Granit, Parkett, Fliesen**

• Stellplatz: Es besteht die Möglichkeit, für einen Aufpreis von € 20.000
einen **Tiefgaragenparkplatz** zu erwerben. In Alternative können auch freie Stellplätze nach

Verfügbarkeit angemietet werden.

• **Smart Home**: Heizungssteuerung und Klingelanlage bequem per App am Smartphone bedienbar

• Extras: Alarmanlage, 4 Außenkameras, finnische Sauna, 2 elektrische Markisen, Grillplatz, Brunnen, Rasenmäher-Roboter, Bewegungsmelder-Lichtsystem, Kellerabteil

Zur Wohnung gehört ein **großzügiges Kellerabteil** mit integriertem Ordnungssystem aus Stellagen. Zusätzlich gibt es im Keller einen Holzvorrat für den Ofen, der mitübergeben wird.

Das **Wohnhaus**, welches im Jahr **2025** umfassend **saniert** und **modernisiert** wurde, befindet sich in einem guten Zustand. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem das Dach, die Fassade und das Garagentor erneuert. Das Haus ist mit einem Lift ausgestattet, der von der Tiefgarage bis in das unmittelbar unter der Wohnung liegende Stockwerk führt; das Wohnungsgeschoss selbst ist von dort über das Treppenhaus erreichbar.

Wohnkomfort auf höchstem Niveau:

Die Penthouse-Maisonette-Wohnung beeindruckt durch luxuriöses Interieur, das nach Absprache teilweise übernommen werden kann. Die beiden Schlafzimmer verfügen jeweils über begehbare Kleiderschränke und bieten dadurch zusätzlichen Wohnkomfort. Das Schlafzimmermobiliar wird vor Übergabe geräumt. Der offene Wohn-/Essbereich mit hochwertiger Küche und separater Nebenküche vermittelt ein einzigartiges Wohnambiente. Dampfgarer, Geschirrspüler sowie Backrohr sind in einem neuwertigen Zustand.

Großzügige Glasfronten schaffen **lichtdurchflutete, hohe Räume** und einen herrlichen Blick in die Natur.

Eine Galerieebene, edle Materialien wie Granit sowie Parkett und Wellness-Highlights wie die Sauna machen diese Immobilie zu einem Wohnjuwel, das keine Wünsche offen lässt.

Ihre private Wohlfühloase im Freien:

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie sind die außergewöhnlichen Außenbereiche, die Rückzugsorte für Genuss und besondere Momente schaffen. Auf ca. 465 m² Gartenfläche und ca. 90 m² Terrassenfläche eröffnet sich ein Paradies für Entspannung und Erholung. Ein Brunnen verleiht dem Außenbereich zusätzlich eine elegante Note. Mehrere Terrassen bieten ausreichend Platz zur Gestaltung eleganter Lounge- und Essbereiche. Zwei Terrassen sind zudem mit elektrischen Markisen ausgestattet, die an sonnigen Tagen angenehmen Schatten spenden. Ein stilvoll angelegter **Grillplatz** bietet Raum für gesellige Stunden.

Die ca. 1998 erbaute Penthouse-Maisonette liegt in einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit schöner Fernsicht. Trotz idyllischer Lage profitieren Sie von bester Infrastruktur: Das Klinikum

befindet sich in unmittelbarer Nähe, der Wörthersee ist in wenigen Autominuten erreichbar und die Innenstadt von Klagenfurt bietet vielseitige Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung genießen Sie sowohl Ruhe und Natur als auch schnelle Wege ins Zentrum.

Diese Penthouse-Maisonette am Spitalberg ist mehr als ein Zuhause – es ist ein Lebensgefühl. Luxuriöse Ausstattung trifft auf eine unvergleichliche Garten- und Terrassenlandschaft, die den Alltag zum Urlaub macht.

Wir freuen uns darauf, Sie bald als Eigentümer dieser hochwertigen Penthouse-Wohnung willkommen zu heißen!

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von modernem, exklusivem Wohnen am Spitalberg in Klagenfurt.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Traumwohnung? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen - Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen und von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Hinweis: Die Darstellungen der unmöblierten Räume wurden mithilfe von KI visualisiert und dienen ausschließlich als Symbolbilder zur Veranschaulichung. Abweichungen zur tatsächlichen Raumwirkung sind möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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