

**360° Tour / Großzügige, helle
5-Zimmer-Terrassen-Loggia-Neubauwohnung (Lift) mit
Garagenplatz und Fernblick**



Objektnummer: 1265

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt,13.Bez.:Viktring
Baujahr:	1988
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,39 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	16,14 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	188,61 €
Heizkosten:	142,00 €
USt.:	51,57 €
Provisionsangabe:	

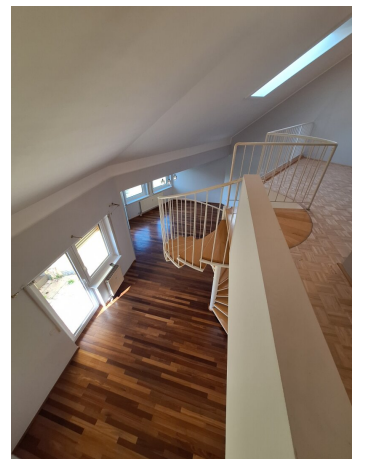
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH









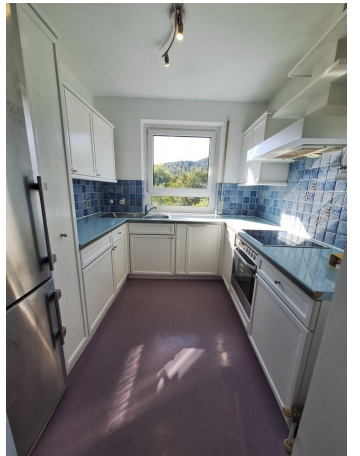










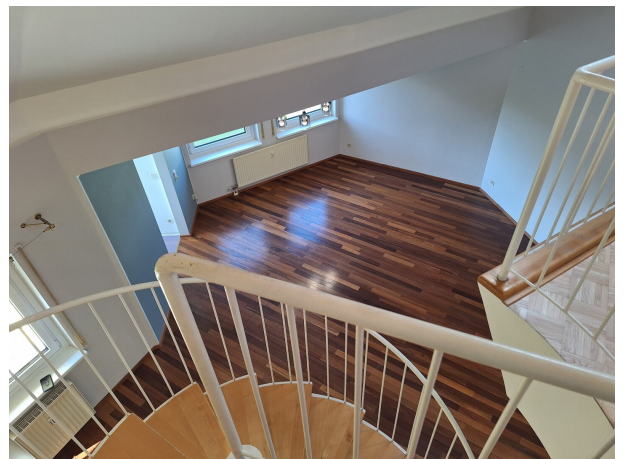
















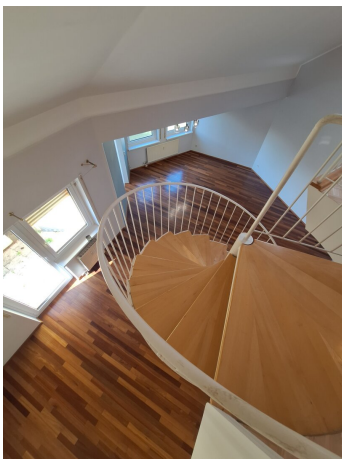


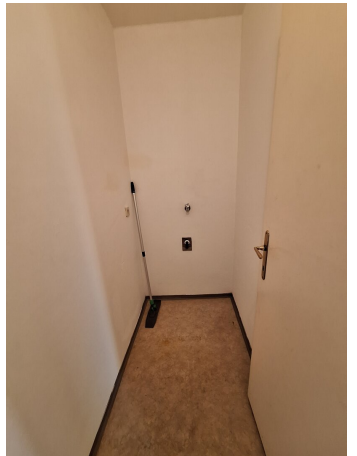


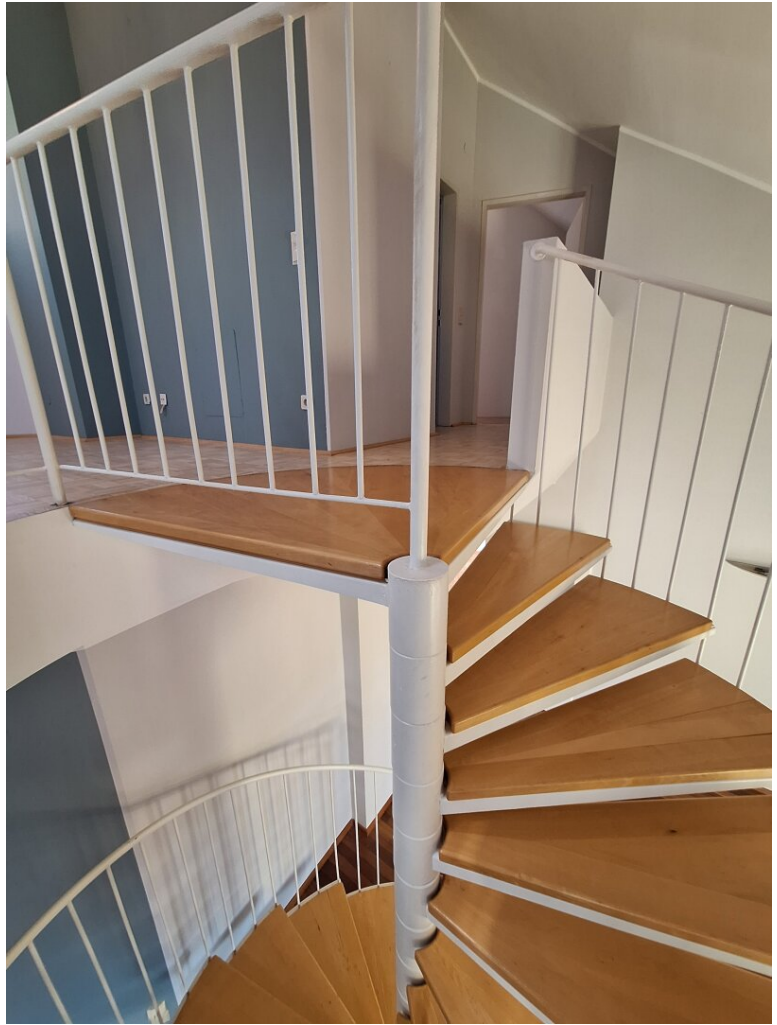














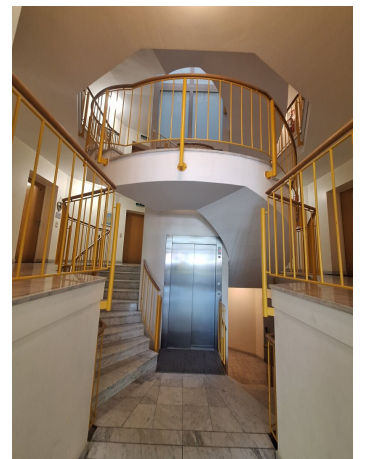






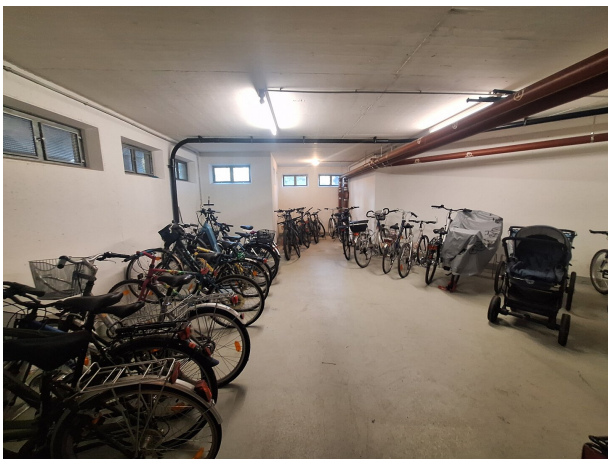


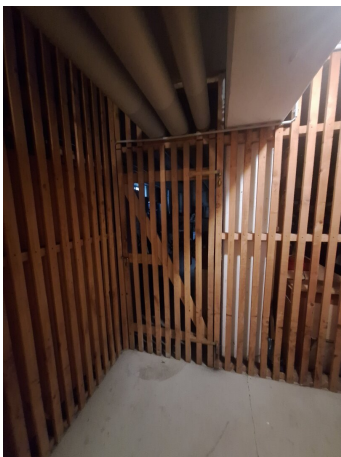








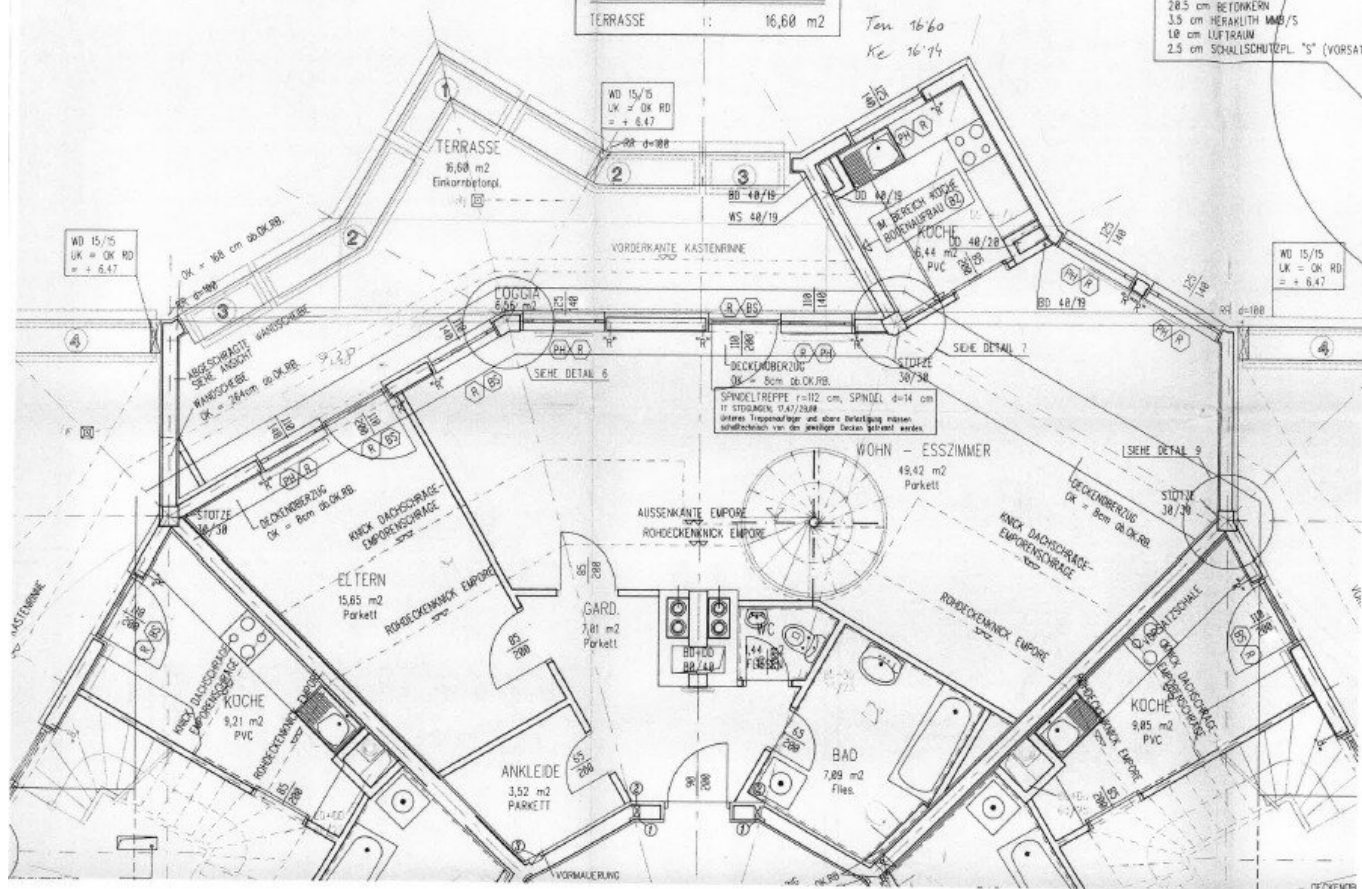


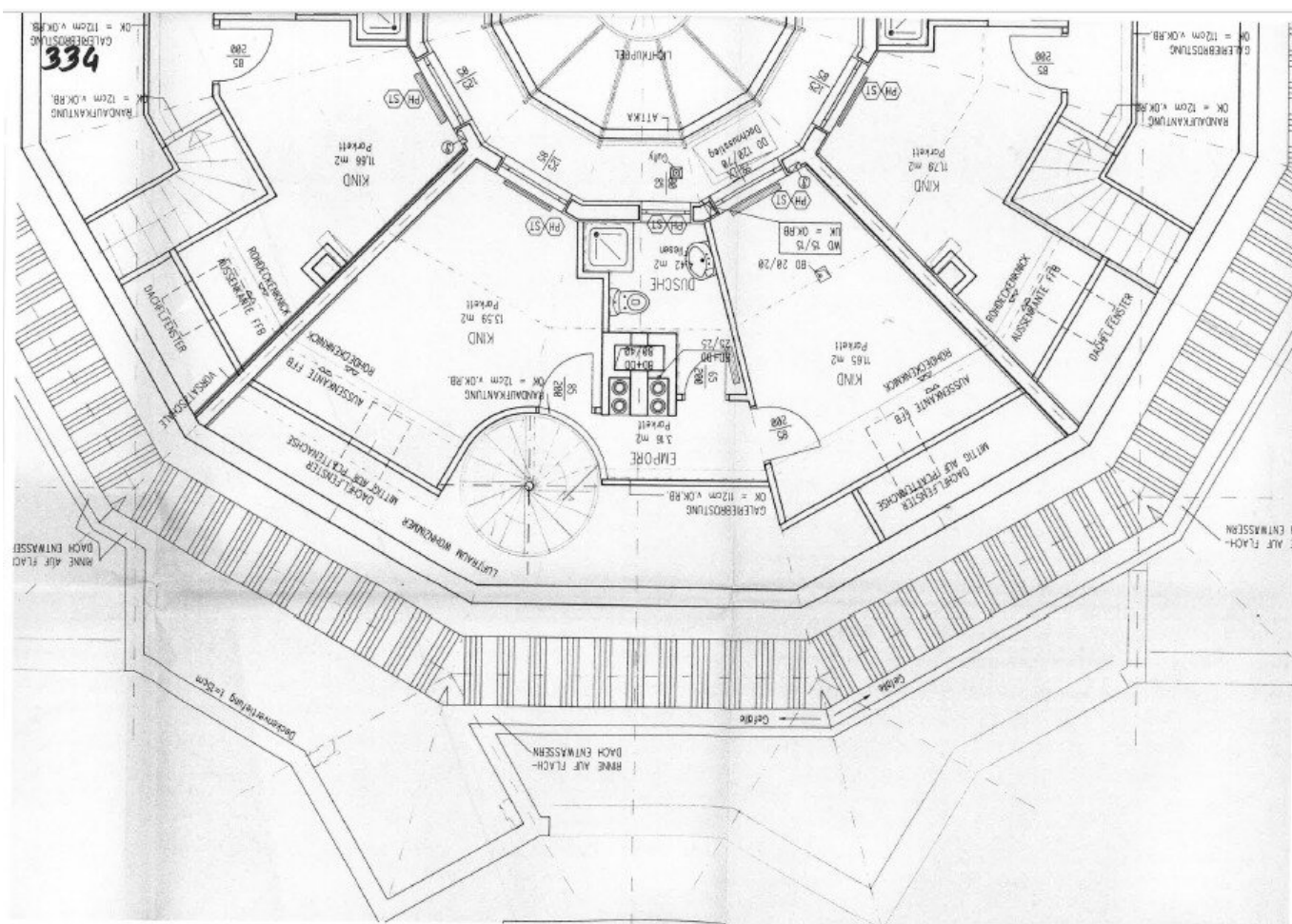


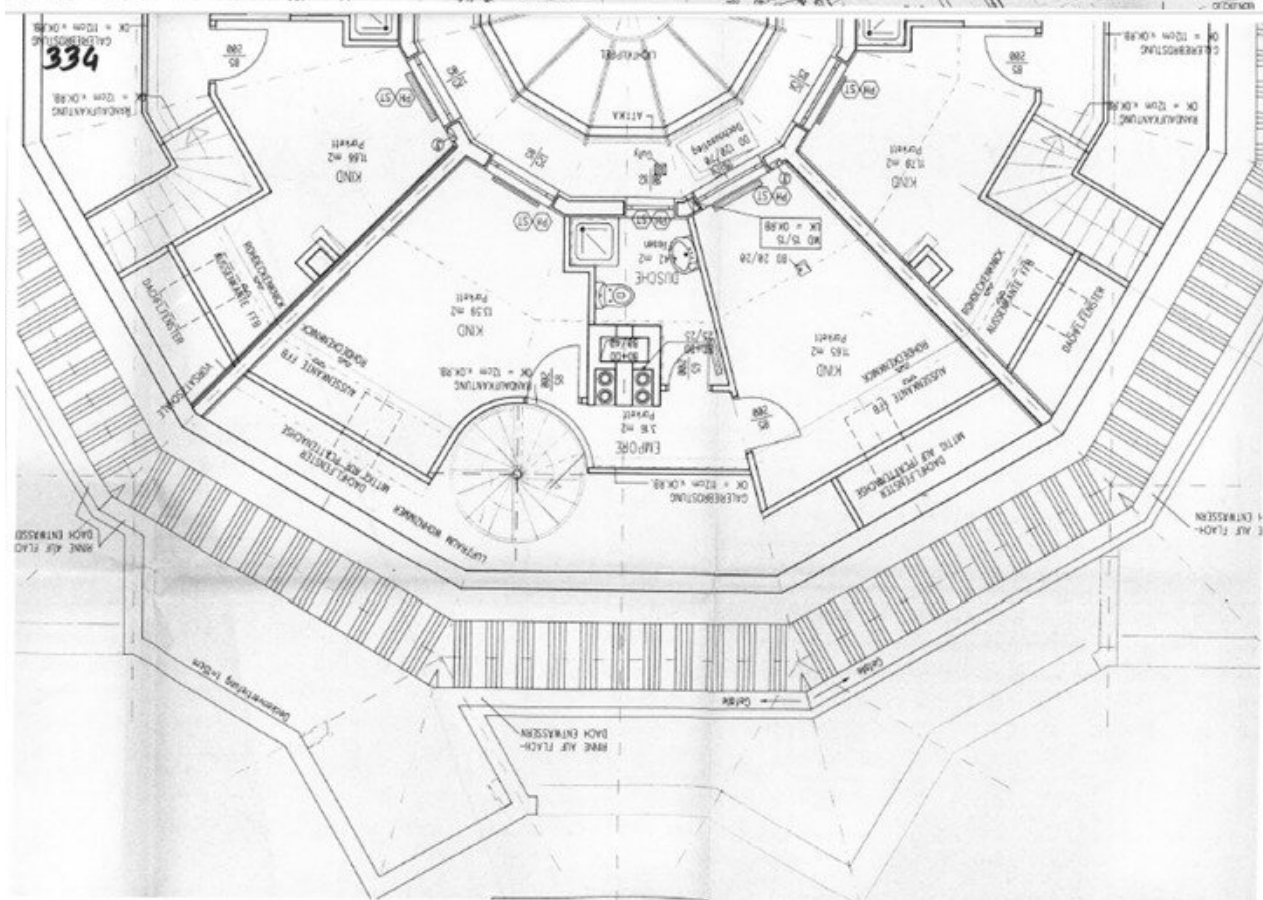
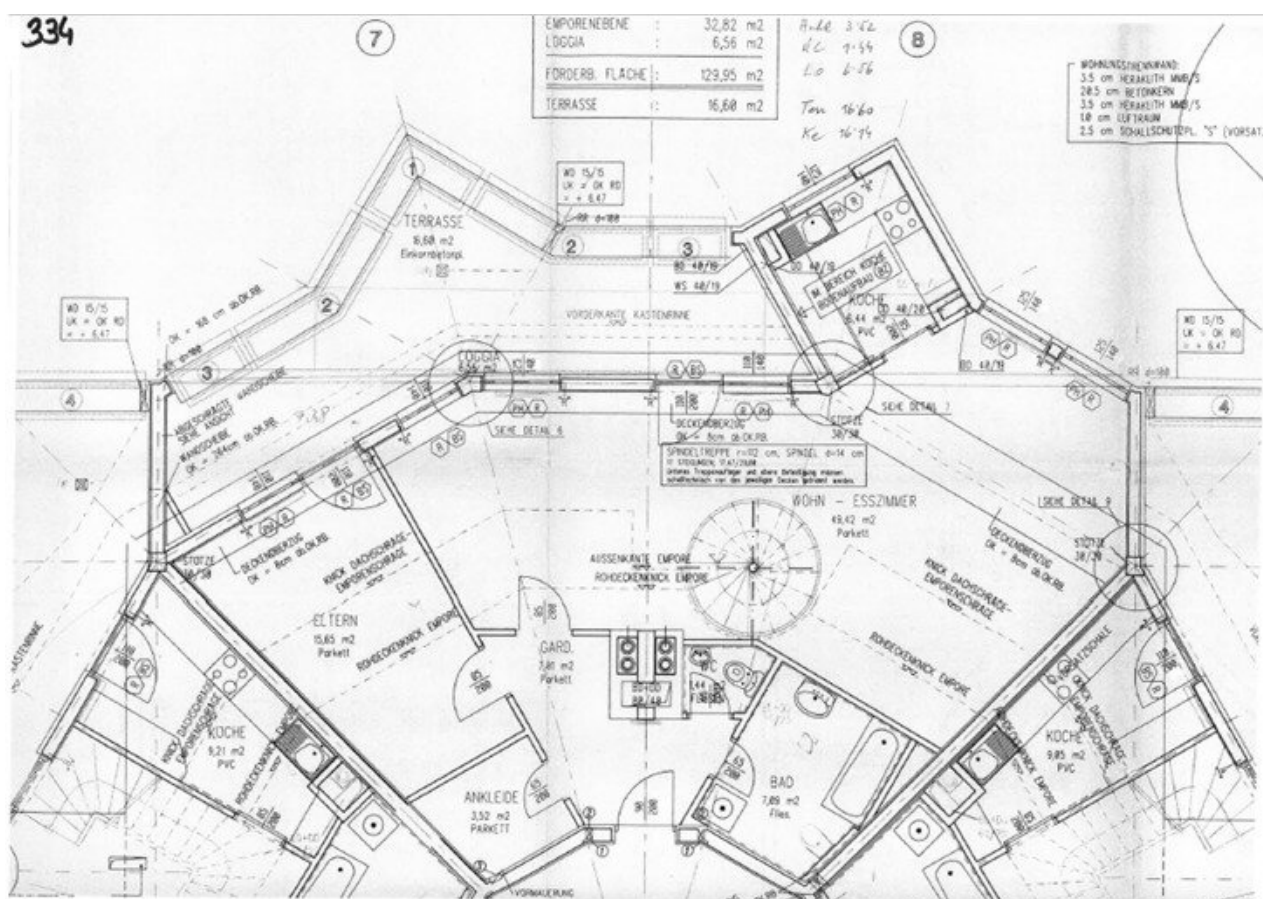
EMPORENEBENE	:	32,82 m2
LOGGIA	:	6,56 m2
FORDERB. FLACHE	:	129,95 m2
TERRASSE	:	16,60 m2

Arhe	3'52
HC	7'44
LiO	6'56
Ten	16'60
Ke	16'74

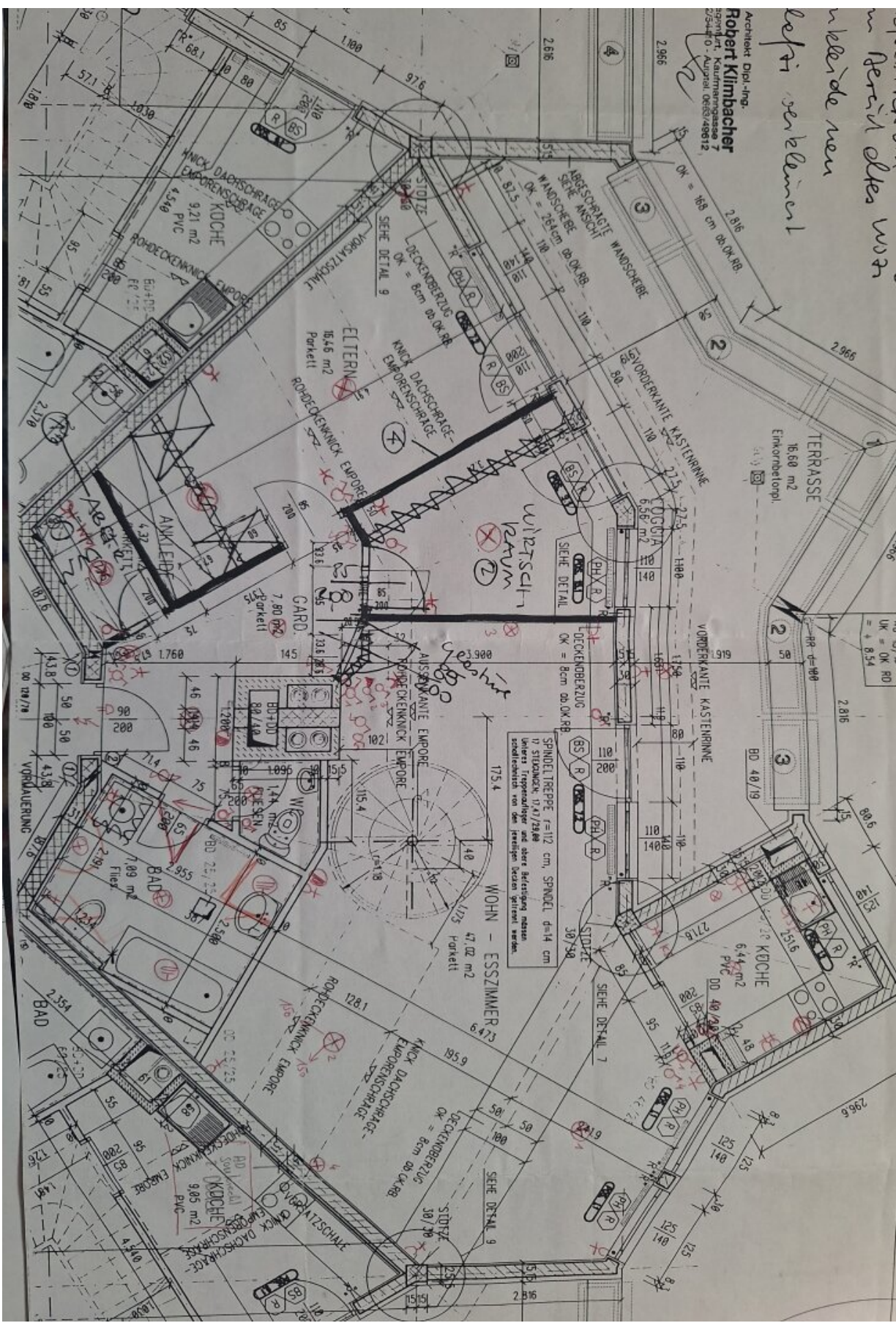
WOHNUNGSTRENNWAND:
3,5 cm HERAKLITH MM/S
20,5 cm BETONKERN
3,5 cm HERAKLITH MM/S
10 cm LUFTRAUM
2,5 cm SCHALLSCHUTZPL. "S" (VORSATZ)







MURHANGSTRENNWAND:
3,5 cm HERAKLITH MB/S
20,5 cm BETONKERN
3,5 cm HERAKLITH MB/S
10 cm LUFTRAUM
2,5 cm SCHALLSCHUTZPL.





SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
 KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+			A+	
A				
B		B		B
C	C			
D				
E				
F				
G				

Objektbeschreibung

Großzügige, helle 5-Zimmer-Terrassen-Loggia-Neubauwohnung (Lift) mit Garagenplatz und Fernblick in bester, gepflegter Grünlage von Viktring

- Zum **exklusiven Verkauf** gelangt eine **großzügige, helle architektonisch überaus interessante 5-Zimmer-Terrassen-Loggia-Neubauwohnung (Lift) mit Garagenplatz und Fernblick in bester, gepflegter Grünlage von Viktring.**
- Diese **ca. 123,39m² große Eigentumswohnung befindet sich im 3. OG** (4. OG, da erhöhte EG) eines **sehr gepflegten Neubauwohnhauses**, welches eingebettet in eine **architektonisch sehr interessante Wohnhausanlage liegt** und vom Gesamtbild eine stimmige Einheit bildet.
- Die Objekte wurden ca. **in den Jahren 1988/90** erbaut.
- Das **betreffende Gebäude selbst ist in eine großzügige, sehr gepflegte Grünanlage eingebettet.**
- Das **Objekt selbst ist maisonettartig gegliedert und verfügt auf der ersten Ebene über ein großzügiges Wohn-/Esszimmer sowie zwei weitere Zimmer - aus diesen Räumen gelangt man auf die Terrasse/Loggia (ca.6,6m² und ca.16,60m²) mit Grün- und Fernblick.**
- Das **Wohnzimmer wurde in ein kleines Schlafzimmer und den Hauptwohnraum mit Essplatz abgeteilt.**
- Das **Galeriezimmer** in der zweiten Ebene könnte **ev. geschlossen** werden.
- Die Nähe zu Klagenfurt sowie zum Wörthersee, Keutschacher See, Hafnersee, etc. machen das Objekt zusätzlich attraktiv.
- **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (Bus) ist gegeben**

- **sehr gute individuelle Verkehrsanbindung**
- **die Klagenfurter Innenstad ist in ca. 10-15 Minuten erreichbar**
- **beste Infrastruktur**
- **Supermärkte** - Spar, Billa, DM, BIPA, Bäckerei Wienerroither, Polizei, Post, Schulen, Trafik, Banken, etc. - **gut erreichbar**
- **Das Objekt wird transaktioniert wie es liegt und steht - gerne kann das Objekt vom Interessenten einer technischen und rechtlichen Überprüfung unterzogen werden** (die Kosten hierfür trägt der Kaufinteressent).
- **Das Objekt kommt auf Grund einer Verlassenschaft zum Verkauf, es besteht daher Adaptierungsbedarf.**
- **Alle Unterlagen stammen von der zuständigen Hausverwaltung, dem Eigentümer respektive der Behörde - Plan-Sollzustand und Plan-Istzustand kann nicht überprüft werden.**
- **Sehr gerne übermitteln wir auf Wunsch und bei näherem Interesse weiterführende Unterlagen zum Eigentumsobjekt (Wohnungseigentumsvertrag, Energieausweis lang, GB-Auszug, Vorschreibung der BK, Jahresabrechnung, Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt, etc.).**

360 Grad-Tour Link: <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZDGE>

Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - **Kontakt:** siehe Angebotsunterlagen.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Ebene 1:

- Vorzimmer
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- WC
- Badezimmer mit Dusche, Wannenbad, Waschtisch
- Wohnzimmer mit Terrassen-/Loggia-Ausgang
- Aufgang Wendeltreppe in die 2. Ebene
- Küche (Spüle, Geschirrspüler, E-Herd, Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank, Gefrierfach, Fenster mit schönem Grünblick)
- kleines Zimmer mit Terrassen-/Loggia-Ausgang
- Zimmer mit Garderobe mit Terrassen-/Loggia-Ausgang
- großzügige Loggia/Terrasse mit Whirlpool, Wasseranschluss, Dusche, Fern- und Grünblick

Ebene 2:

- Galeriezimmer (ev. schließbar)
- Zimmer mit Sauna
- Badezimmer mit WC, Dusche, Handwaschbecken
- Parkett-, und Kunststoff- bzw. Fliesenböden
- Kunststofffenster
- Innenrollos
- Fahrradabstellraum

- Waschküche/Trockenraum
- großes Kellerabteil mit Licht
- Schlüssellift
- Tiefgaragenplatz
- Grünanlage

- Energieausweis (HWB 57 kWh/m²a, HWB-Klasse C, fGEE, 0,96 kWh/m²a, HWB-Klasse B lt. EA vom 14.02.2024)

- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

HINWEIS:

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <3.500m

Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap