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:	369.000,00 €
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























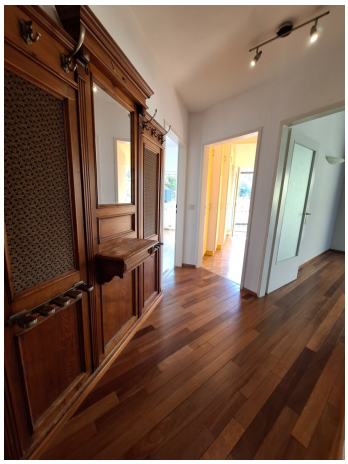


























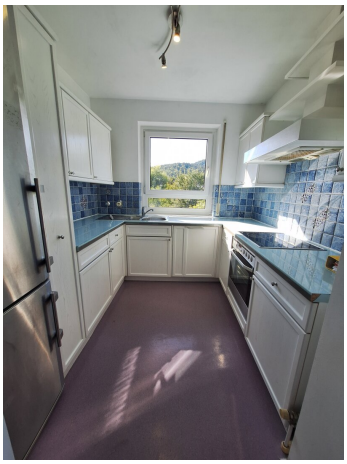


































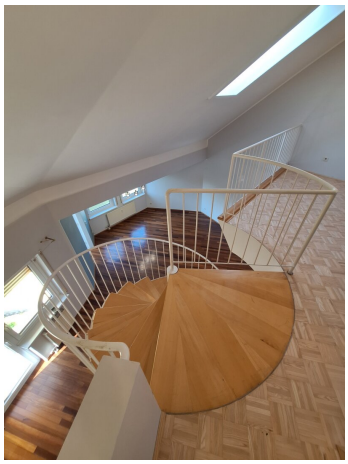










































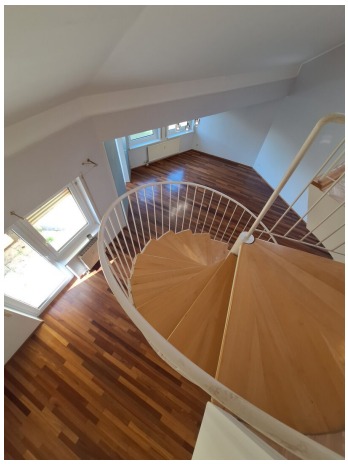








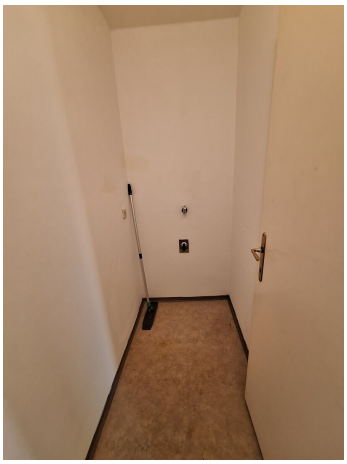






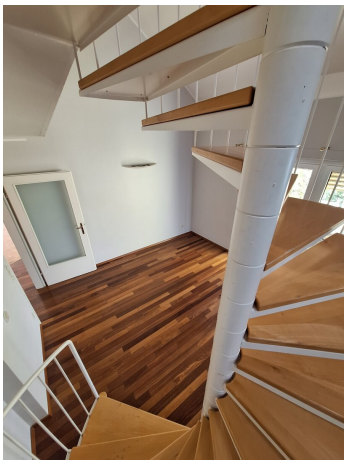

















































5









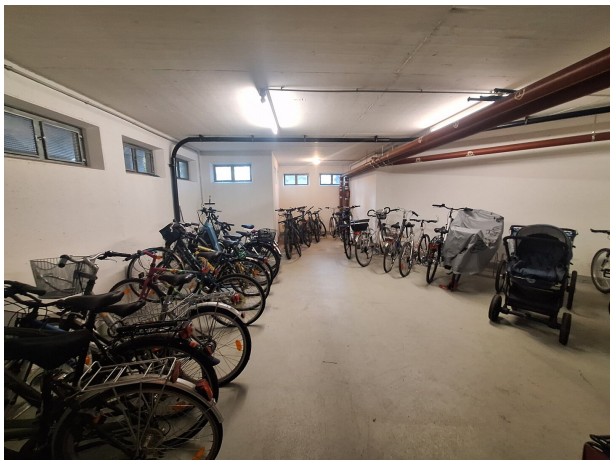






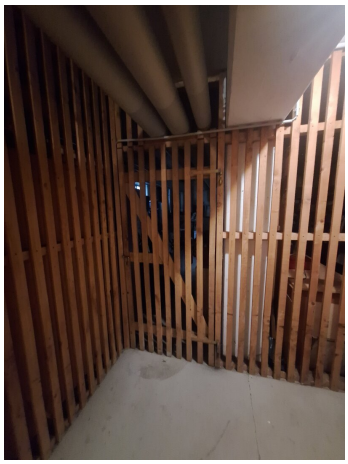


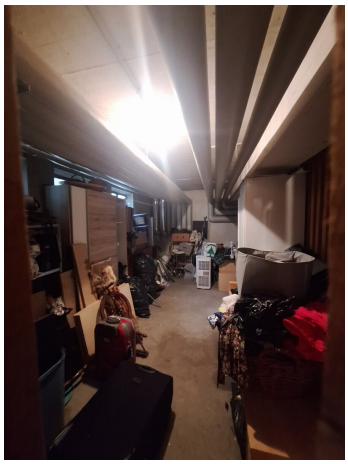


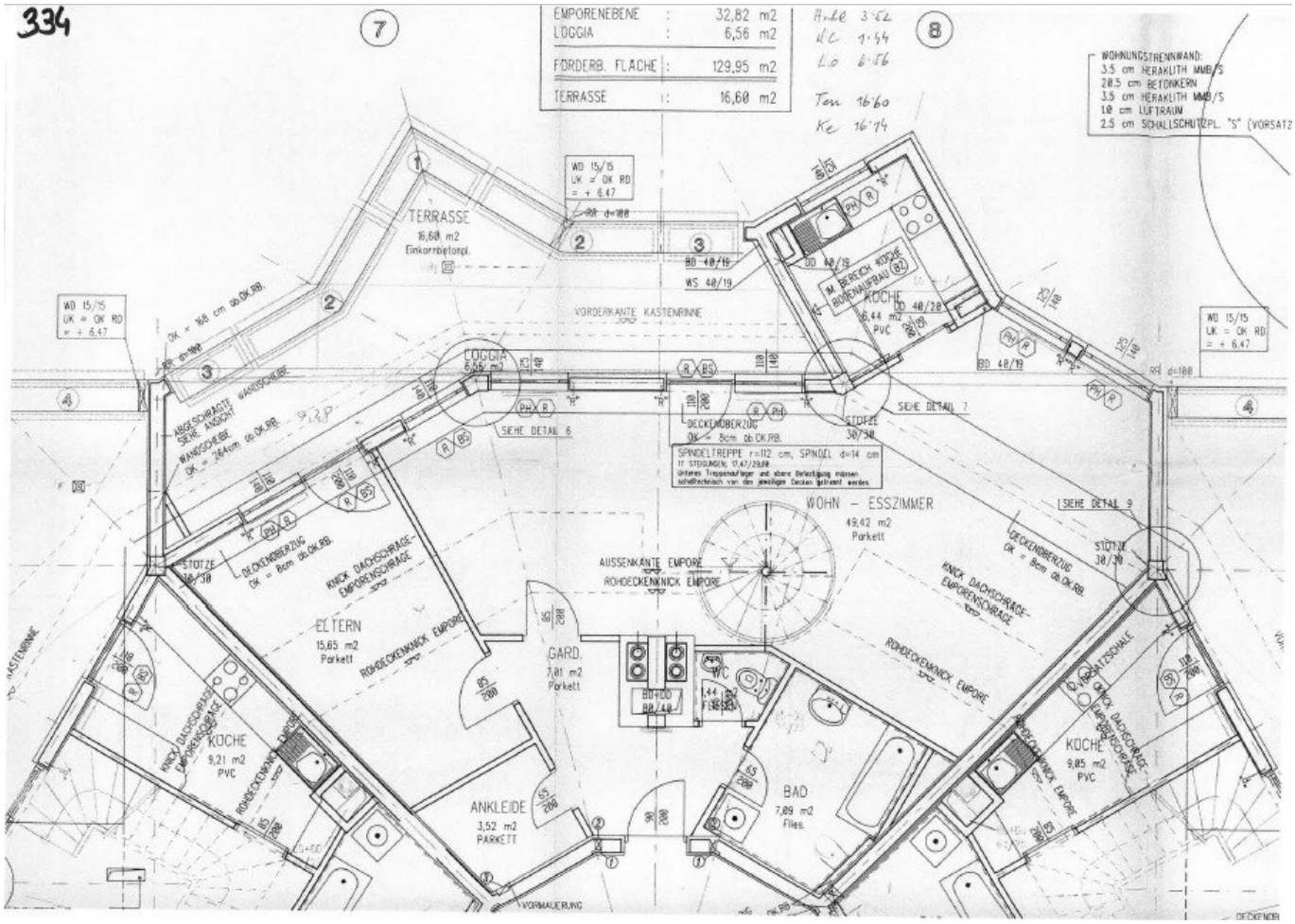


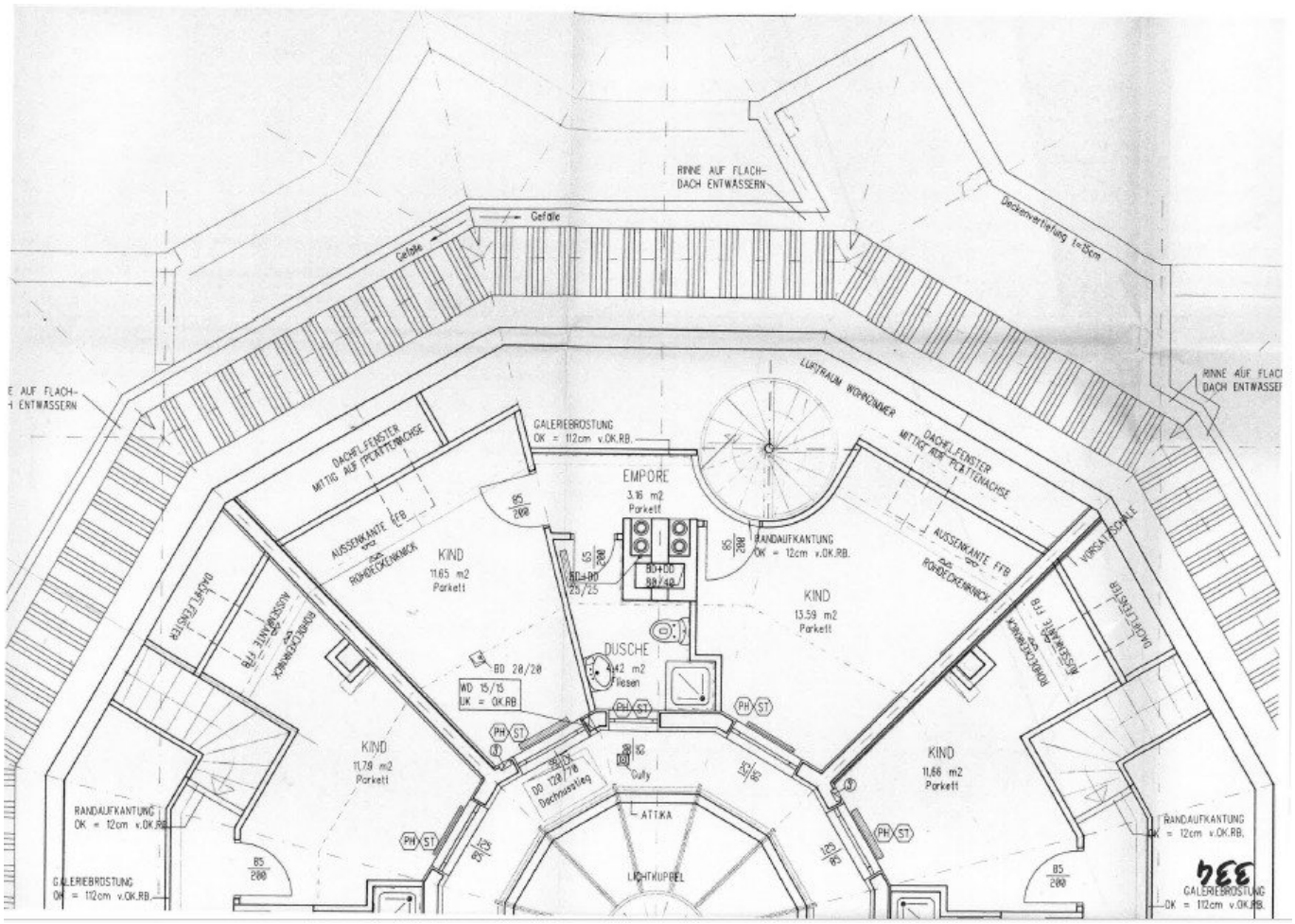

83
82
90

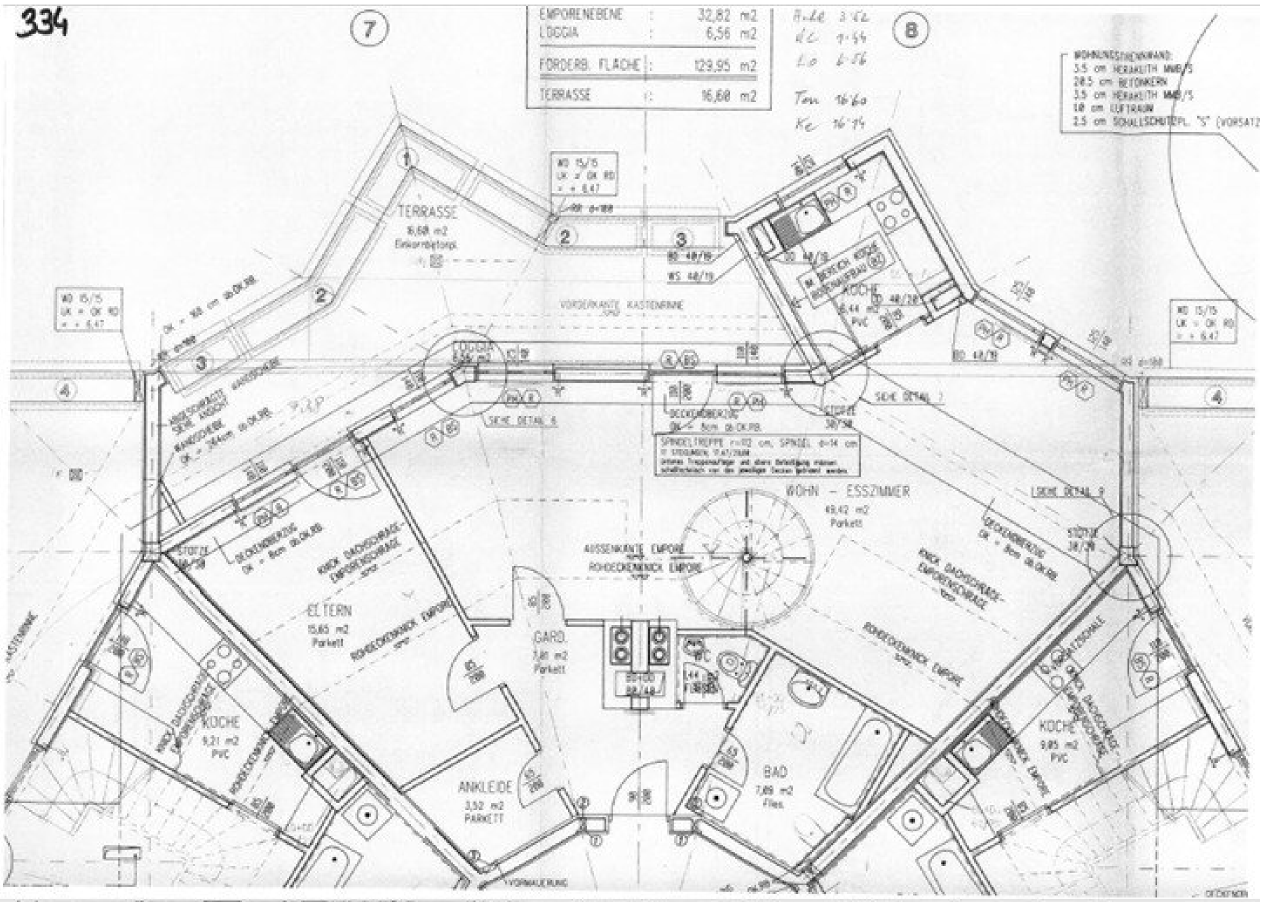

87
86

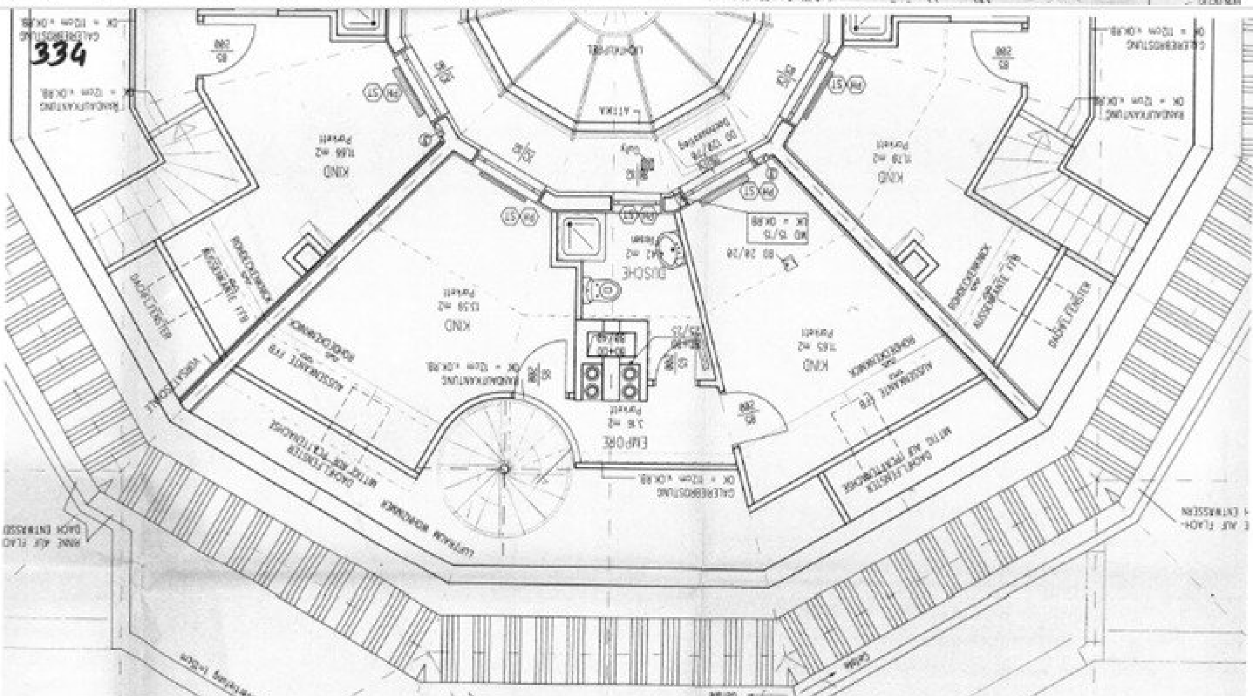


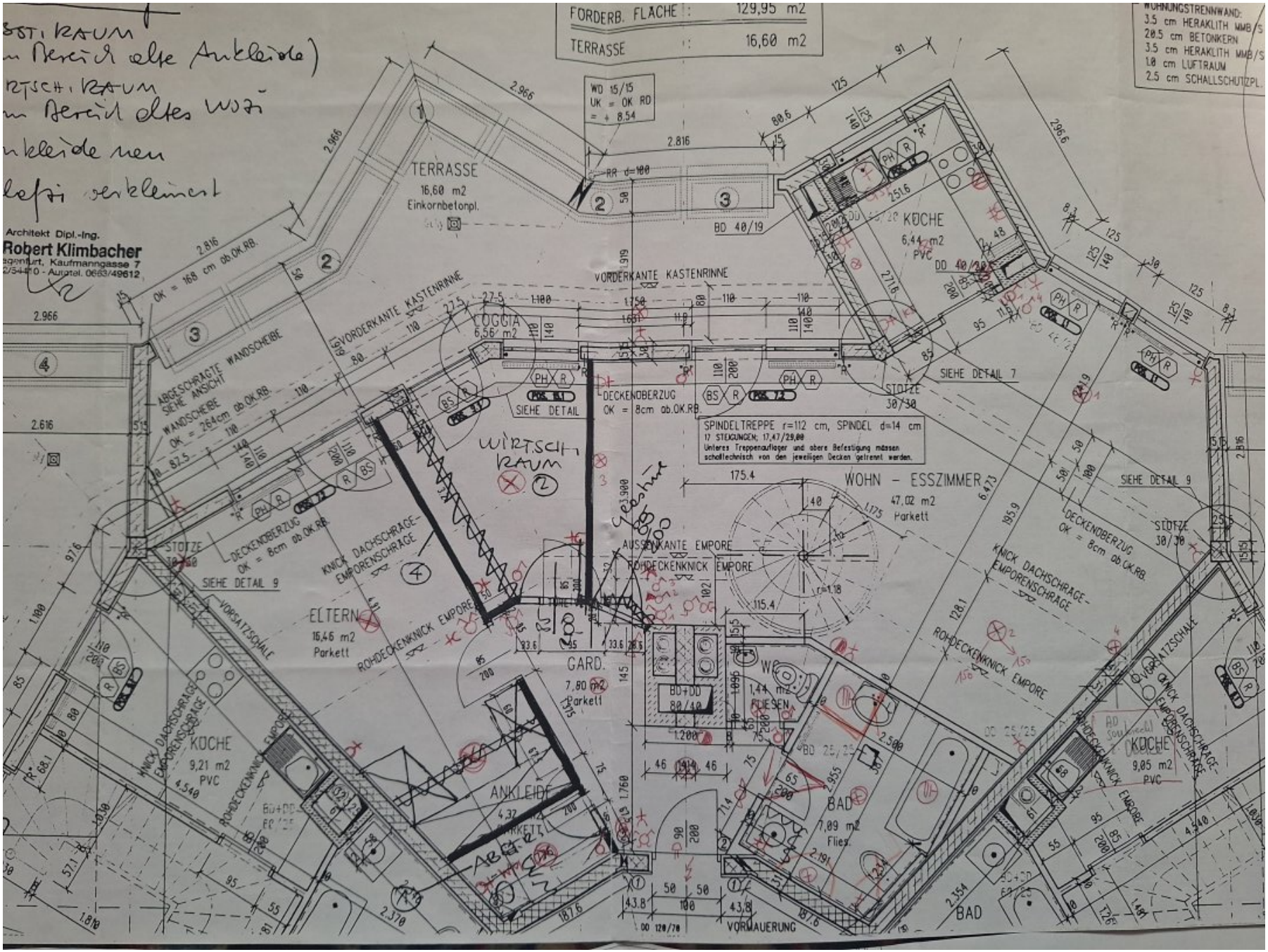


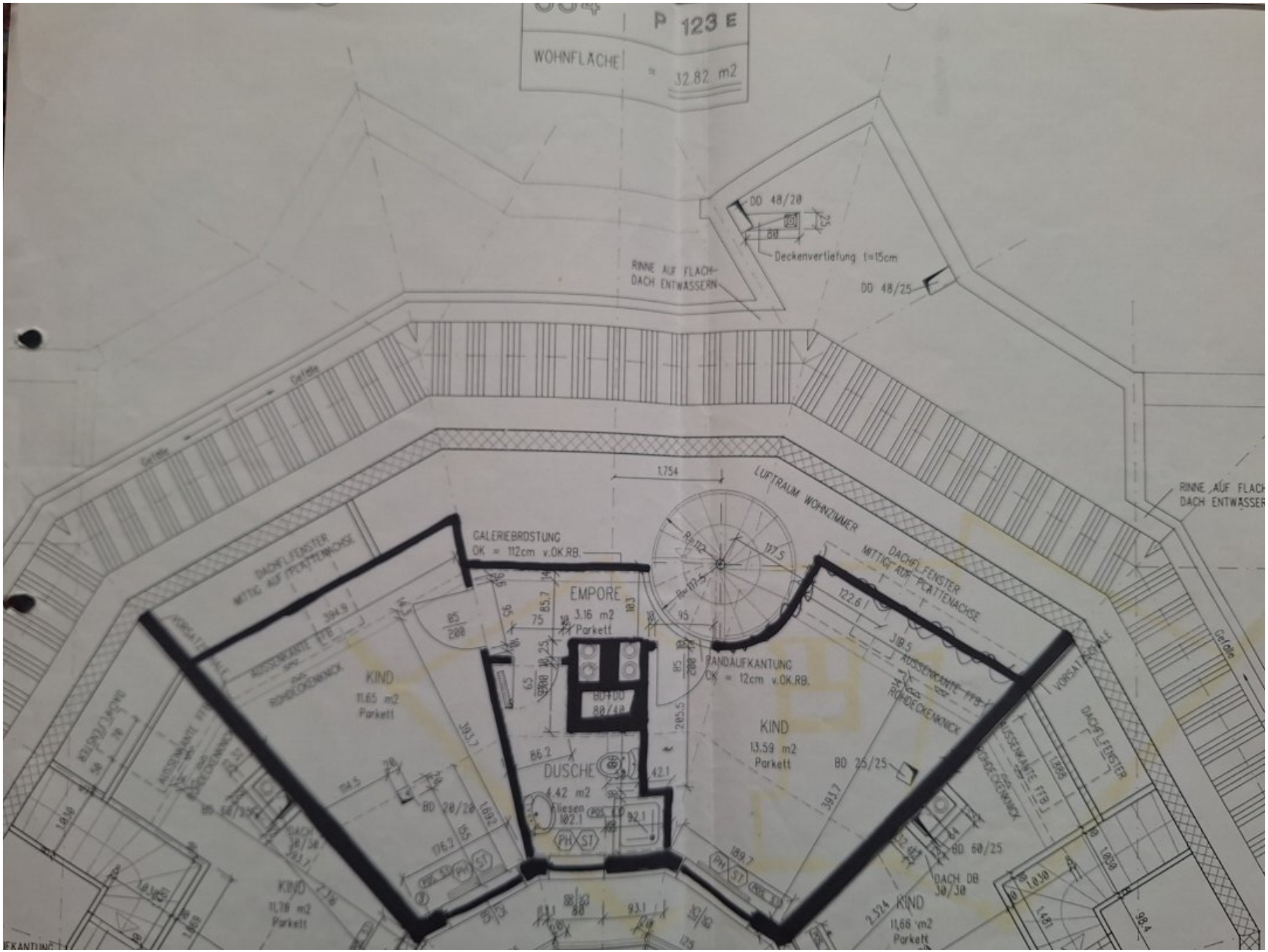

334
EMPORENEBENE : 32,82 m2
LOGGIA : 6,56 m2
FÖRDERB. FLÄCHE : 129,95 m2
TERRASSE : 16,60 m2
WOHNUNGSTRENNWAND:
3.5 cm HERAKLITH MM B/S
28.5 cm BETONKERN
3.5 cm HERAKLITH MM B/S
10 cm LUFTRAUM
2.5 cm SCHALLSCHUTZPL. "S" (VORSATZ
TERRASSE
16,60 m2
Einkornbetonpl.
WD 15/15
UK = OK RD
= + 6.47
VORDERKANTE KASTENRINNE
LOGGIA
6,56 m2
SIEHE DETAIL 6
SIEHE DETAIL 7
SIEHE DETAIL 9
DECKENÜBERZUG
OK = 8cm ob.OK.RB.
STÜTZE
30/30
SPINDELTREPPE r=112 cm, SPINDEL d=14 cm
11 STEIGUNGEN, 17,47/26,00
WOHN - ESSZIMMER
49,42 m2
Parkett
AUSSENKANTE EMPORE
ROHDECKENKNICK EMPORE
KNICK DACHSCHRÄGE-EMPORENSCHRÄGE
ELTERN
15,65 m2
Parkett
GARD.
7,01 m2
Parkett
WC
BD 40/20
BD 40/18
KÜCHE
6,44 m2
PVC
M. BEREICH KÜCHE BODENAUFBAU
KÜCHE
9,21 m2
PVC
KÜCHE
9,05 m2
PVC
ANKLEIDE
3,52 m2
PARKETT
BAD
7,09 m2
Fles.
SCHALLSCHALE
VORMAUERUNG


RINNE AUF FLACH-
DACH ENTWASSERN
Gefälle
Gefälle
Deckenvertiefung 1x15cm
LUFTRAUM WOHNZIMMER
GALERIEBRÜSTUNG
OK = 112cm v.OK.RB.
DACHFLÄCHENFENSTER
MITTIG AUF SPARRENACHSE
EMPORE
3.16 m2
Parkett
AUSSENWANTE FFB
ROHDECKENBRUCH
KIND
11.65 m2
Parkett
RANDAUFKANTUNG
OK = 12cm v.OK.RB.
DACHFLÄCHENFENSTER
MITTIG ZWISCHEN SPARRENACHSE
AUSSENWANTE FFB
ROHDECKENBRUCH
KIND
13.59 m2
Parkett
DUSCHE
1.42 m2
Fliesen
BD 20/20
WD 15/15
UK = OK.RB
KIND
11.78 m2
Parkett
Duty
DD 120/78
Dachausstieg
ATTIKA
LICHTKUPPEL
KIND
11.66 m2
Parkett
RANDAUFKANTUNG
OK = 12cm v.OK.RB.
GALERIEBRÜSTUNG
OK = 112cm v.OK.RB.
RANDAUFKANTUNG
OK = 12cm v.OK.RB.
GALERIEBRÜSTUNG
OK = 112cm v.OK.RB.
DACHFLÄCHENFENSTER
AUSSENWANTE FFB
ROHDECKENBRUCH
DACHFLÄCHENFENSTER
AUSSENWANTE FFB
ROHDECKENBRUCH
VORSATZSCHALE


334
EMPORENEBENE : 32,82 m2
LOGGIA : 6,56 m2
FÖRDERB. FLÄCHE : 129,95 m2
TERRASSE : 16,60 m2
TERRASSE
16,60 m2
VORDERKANTE KASTENRINNE
WOHN - ESSZIMMER
49,42 m2
Parkett
ELTERN
15,65 m2
Parkett
GARD.
7,81 m2
Parkett
ANKLEIDE
3,52 m2
PARKETT
BAD
7,89 m2
Flies
WC
KÜCHE
KÜCHE
AUSSENKANTE EMPORE
ROHDECKENKNICK EMPORE




FORDERB. FLÄCHE: 129,95 m2
TERRASSE : 16,60 m2
WOHNUNGSTRENNWAND:
3.5 cm HERAKLITH MMB/S
20.5 cm BETONKERN
3.5 cm HERAKLITH MMB/S
1.0 cm LUFTRAUM
2.5 cm SCHALLSCHUTZPL.
Architekt Dipl.-Ing.
Robert Klimbacher
TERRASSE
16,60 m2
Einkornbetonpl.
WO 15/15
UK = OK RD
= + 8.54
RR d=100
BD 40/19
VORDERKANTE KASTENRINNE
LOGGIA
6,56 m2
ABGESCHRÄGTE WANDSCHEIBE
SIEHE ANSICHT
WANDSCHEIBE
OK = 264cm ab OK.RB.
DECKENÜBERZUG
OK = 8cm ab OK.RB.
SIEHE DETAIL
SIEHE DETAIL 7
STÜTZE
30/30
SPINDELTREPPE r=112 cm, SPINDEL d=14 cm
17 STEIGUNGEN; 17,47/29,00
Unteres Treppenauflager und obere Befestigung müssen
schalltechnisch von den jeweiligen Decken getrennt werden.
WIRTSCH. RAUM
(2)
WOHN - ESSZIMMER
47,02 m2
Parkett
SIEHE DETAIL 9
AUSSENKANTE EMPORE
ROHDECKENKNICK EMPORE
KNICK DACHSCHRÄGE-
EMPORENSCHRÄGE
ELTERN
15,46 m2
Parkett
VORSATZSCHALE
GARD.
7,80 m2
Parkett
WC
1,44 m2
FLIESEN
KÜCHE
6,44 m2
PVC
KÜCHE
9,21 m2
PVC
KÜCHE
9,05 m2
PVC
ANKLEIDE
4,37 m2
Parkett
BAD
7,09 m2
Flies.
BAD
VORMAUERUNG
Abstr.
(1)
(2)
(3)
(4)


P 123 E
WOHNFLÄCHE = 32.82 m2
DD 48/20
Deckenvertiefung t=15cm
DD 48/25
RINNE AUF FLACH-DACH ENTWÄSSERN
Gefälle
1.754
LUFTRAUM WOHNZIMMER
DACHFLÄCHENFENSTER MITTIG AUF PFOSTENACHSE
GALERIEBRÜSTUNG OK = 112cm v.OK.RB.
EMPORE
3.16 m2
Parkett
KIND
11.65 m2
Parkett
DUSCHE
4.42 m2
Fliesen
BD 100/80/40
WANDAUFKANTUNG OK = 12cm v.OK.RB.
KIND
13.59 m2
Parkett
BD 25/25
BD 20/20
BD 60/25
DACH DB 30/30
KIND
11.78 m2
Parkett
KIND
11.66 m2
Parkett
DACHFLÄCHENFENSTER
VORSATZ

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



Objektbeschreibung

Großzügige, helle, gartenseitig orientierte, ruhige 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** und ist **gartenseitig mit Grün- und Ausblick** und **ruhig ausgerichtet.**

- 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 Innenstand** 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/VZDGF

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 wertes 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 Exposè 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