

## **Weitblick inklusive – 3-Zimmer-Neubau im 8. OG mit 22 m<sup>2</sup> Balkon**



**Objektnummer: 300016**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2027                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 67,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 3,20 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A++</b> 0,75                         |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 470.000,00 €                            |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                         |

TG-Parkplatz € 27.550,--

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc



Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

#### OFFICE WIEN

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

#### OFFICE GRAZ

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und  
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



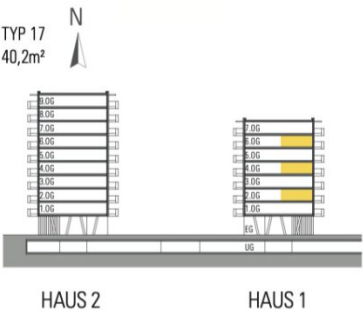
3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

Haus 1



TYP 17

|               |         |
|---------------|---------|
| 2., 4., 6. OG |         |
| Zimmer        | 2       |
| Wohnfläche    | 40,2 m² |
| Balkone       | 15,0 m² |

# OASIS

## CLARKIFE - KLAGENFURT

81 WOHN EINHEITEN –  
ZENTRAL WOHNEN AM  
WÖRTH ERSEE

ROSEN TALER STRASSE 6  
9020 KLAGENFURT

Im Zentrum von Klagenfurt errichten wir **zwei Häuser mit insgesamt 81 Wohneinheiten**, die mit perfekter Wohnatmosphäre überzeugen. Haus 1 bietet 42 Wohneinheiten aufgeteilt auf sieben Geschossen. Haus 2 besteht aus 39 Wohneinheiten verteilt auf neun Geschossen.

Die **1-3 Zimmerwohnungen zwischen 29 und 67 m<sup>2</sup>** bieten Platz und Wohlfühlraum für Individualisten, Singles oder auch Familien. Natürlich verfügt jede Wohnung auch über einen großzügigen Balkon.

Dieses innovative Projekt überzeugt mit einer idealen Raumaufteilung dank optimierten Grundrissen. Die moderne Ausstattung und die hervorragende Infrastruktur runden das Projekt ab.

Durch die zentrale Lage und die gute Verkehrsanbindung erreichen Sie die Klagenfurter Innenstadt, sowie das Strandbad Klagenfurt ganz bequem zu Fuß in nur wenigen Minuten.

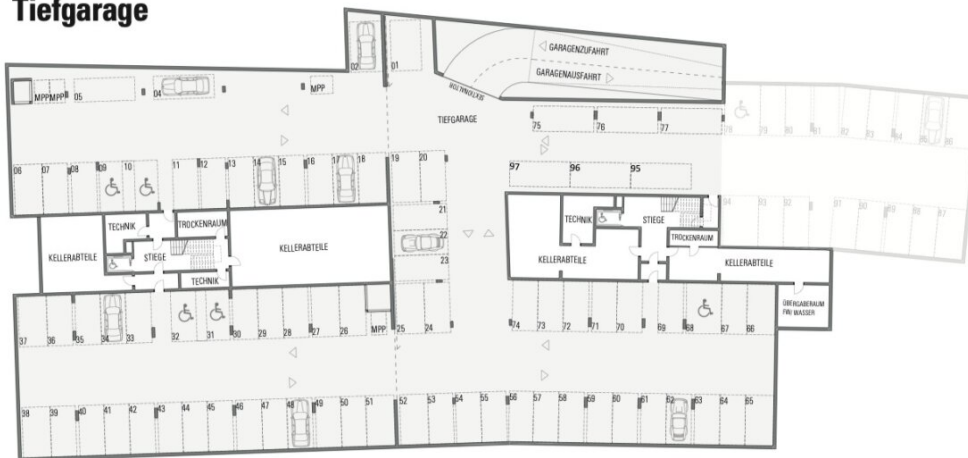


## Übersicht Erdgeschoß

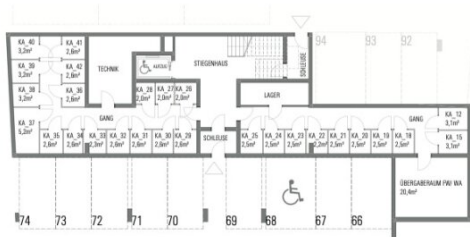


OASIS

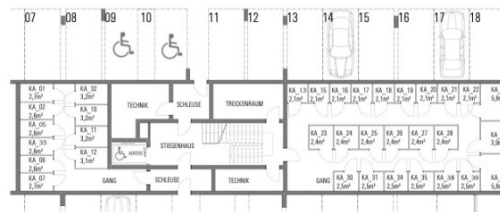
## Tiefgarage



## Keller Haus 1



## Keller Haus 2



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



**VERMÖGENSAUFBAU**  
Smart investieren, Zukunft gestalten.



**VERSICHERUNGEN**  
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



**FINANZIERUNG**  
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

### Weitblick inklusive – 3-Zimmer-Neubau im 8. OG mit 22 m<sup>2</sup> Balkon

**Urban leben. Hoch hinaus. Freiraum genießen.**

Mit **OASIS City Life** entsteht in der **Rosentaler Straße 6 in Klagenfurt am Wörthersee** ein modernes Wohnprojekt, das urbanes Stadtleben mit zeitgemäßer Architektur und großzügigen privaten Freiflächen verbindet.

**Top 33 in Haus 2** befindet sich im **8. Obergeschoss** und bietet auf ca. **67 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein attraktives 3-Zimmer-Wohnkonzept mit viel Platz für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 22 m<sup>2</sup> große Balkon**. Die großzügige Außenfläche erweitert den Wohnraum und schafft einen privaten Rückzugsort hoch über dem Stadtgeschehen – ideal für entspannte Stunden im Freien, ein gemütliches Frühstück oder einen Abend mit Freunden.

Mit **drei Zimmern** eignet sich die Wohnung hervorragend für Paare mit zusätzlichem Platzbedarf, kleine Familien oder Menschen, die ein separates Homeoffice benötigen.

Das Gesamtprojekt umfasst zwei Wohngebäude mit insgesamt **81 Wohneinheiten**. Grünflächen, Sitzmöglichkeiten, Fahrradabstellplätze, eine Urban-Gardening-Zone und eine Kinderspielfläche ergänzen das Wohnkonzept.

### Fakten im Überblick

- **Haus 2 | Top 33**
- **3-Zimmer-Wohnung**
- **Ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Ca. 22 m<sup>2</sup> Balkon**

- **Ca. 2,6 m² Kellerabteil**
- **8. Obergeschoss**
- Kaufpreis: **€ 470.000**
- Moderner Neubau
- Aufzug
- Tiefgarage
- Fußbodenheizung
- Großzügige Allgemein- und Grünflächen
- Urban Gardening
- Kinderspielfläche

## **Highlights dieser Immobilie**

- Großzügige **3-Zimmer-Neubauwohnung**
- Exklusive Wohnlage im **8. Obergeschoss**
- **Ca. 22 m² großer Balkon**
- Attraktive Kombination aus ca. 67 m² Wohnfläche und großzügigem Außenbereich

- Vielseitig nutzbares drittes Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- **Ca. 2,6 m² Kellerabteil**
- Moderne Ausstattung
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Tiefgarage im Projekt
- Gemeinschaftliche Grün- und Aufenthaltsbereiche
- Zentrale Lage in Klagenfurt
- Bushaltestelle nur ca. **100 m entfernt**
- Hauptbahnhof ca. **1,1 km**
- Klagenfurter Innenstadt / Dom ca. **600 m**
- Messe Klagenfurt ca. **600 m**
- Gute Erreichbarkeit des Wörthersees

Die genannten Entfernungen entsprechen den Angaben in den Projektunterlagen.

## Wohngefühl

**Hoch über der Stadt wohnen und dabei großzügigen Freiraum genießen:** Top 33 verbindet eine attraktive Wohnfläche mit einem außergewöhnlich großzügigen Balkon und der besonderen Lage im **8. Obergeschoss**.

Auf ca. **67 m<sup>2</sup>** bieten drei Zimmer ausreichend Raum für individuelles Wohnen. Ob zusätzliches Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – die Wohnung lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Der **ca. 22 m<sup>2</sup> große Balkon** wird dabei zum erweiterten Wohnraum unter freiem Himmel und ist eines der besonderen Merkmale dieser Wohnung.

Die Kombination aus **8. Obergeschoss, drei Zimmern, großzügigem Balkon und zentraler Klagenfurter Lage** macht Top 33 zu einem attraktiven Zuhause für alle, die urbanes Wohnen mit Freiraum verbinden möchten.

**City Life Klagenfurt – hoch hinaus, großzügig wohnen und das Stadtleben genießen.**

***\*\*Hinweis: Bei der Erstellung dieses Inserats wurde KI unterstützend eingesetzt.***

### Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

*Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap