

## Kompakt wohnen, großzügig genießen – 2 Zimmer mit 15 m<sup>2</sup> Balkon in Klagenfurt



**Objektnummer: 300018**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee           |
| Baujahr:                      | 2027                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 31,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Keller:                       | 2,50 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A++</b> 0,75                         |
| Kaufpreis:                    | 184.000,00 €                            |
| Infos zu Preis:               |                                         |

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



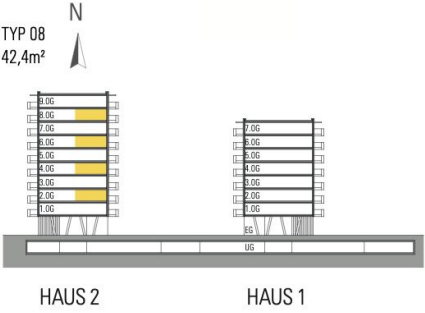
3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

Haus 2



TYP 08

2., 4., 6., 8. OG

|            |         |
|------------|---------|
| Zimmer     | 2       |
| Wohnfläche | 42,4 m² |
| Balkon     | 11,7 m² |

# OASIS

## CHARLIFE - 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.

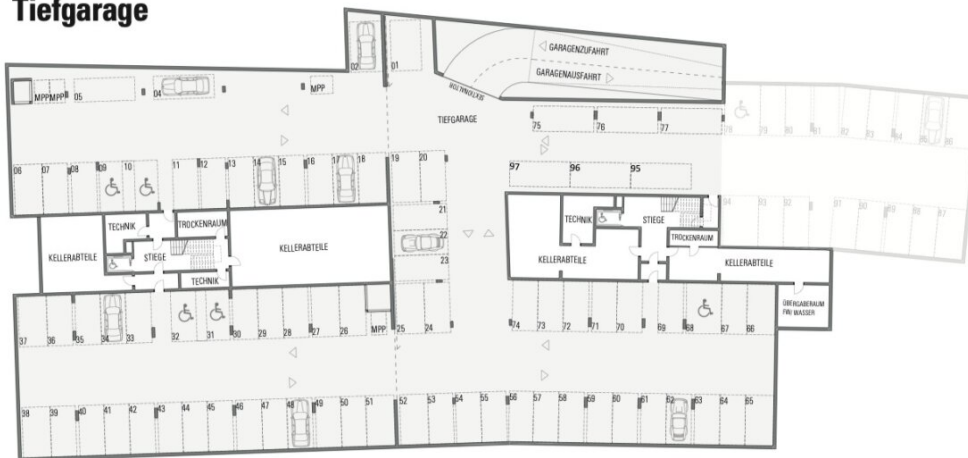


## Übersicht Erdgeschoß

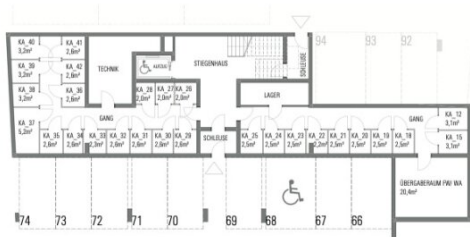


OASIS

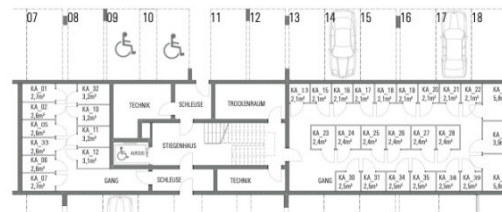
## Tiefgarage



## 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

### Kompakt wohnen, großzügig genießen – 2 Zimmer mit 15 m<sup>2</sup> Balkon in Klagenfurt

**Urban leben. Clever wohnen. Freiraum genießen.**

Mit **OASIS City Life** entsteht in der **Rosentaler Straße 6 in Klagenfurt am Wörthersee** ein modernes Wohnprojekt, das zentrale Lage, zeitgemäße Architektur und attraktiven Wohnkomfort miteinander verbindet.

**Top 08 in Haus 2** befindet sich im **2. Obergeschoss** und bietet auf ca. **31 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein kompaktes 2-Zimmer-Wohnkonzept – ideal für alle, die ihre Wohnfläche effizient nutzen und dennoch nicht auf privaten Freiraum verzichten möchten.

Das besondere Highlight ist der **ca. 15 m<sup>2</sup> große Balkon**. Gemessen an der Wohnungsgröße bietet er außergewöhnlich viel zusätzliche Fläche im Freien und schafft einen attraktiven Rückzugsort zum Entspannen, Essen oder Genießen.

Mit **zwei Zimmern** eignet sich Top 08 besonders für Singles, Studierende und Pendler. Auch für Anleger ist die Kombination aus kompakter Wohnungsgröße, separatem Schlafzimmer, großzügigem Balkon und zentraler Lage interessant.

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

### Fakten im Überblick

- **Haus 2 | Top 08**
- **2-Zimmer-Wohnung**
- **Ca. 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Ca. 15 m<sup>2</sup> Balkon**

- **2. Obergeschoss**
- Kaufpreis: **€ 184.000**
- Moderner Neubau
- Aufzug
- Tiefgarage im Projekt
- Fußbodenheizung
- Allgemeine Grünflächen
- Urban Gardening
- Kinderspielfläche

## Highlights dieser Immobilie

- Kompakte **2-Zimmer-Neubauwohnung**
- Großzügiger **ca. 15 m² Balkon**
- Besonders attraktives Verhältnis von Wohn- zu Außenfläche
- Zwei Zimmer auf kompakter Fläche

- Ideal für **Singles, Studierende oder Pendler**
- Auch als Anlageimmobilie interessant
- Moderne Ausstattung
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Tiefgarage im Wohnprojekt
- Gemeinschaftliche Grün- und Aufenthaltsbereiche
- Zentrale Lage in Klagenfurt
- Bushaltestelle ca. **100 m entfernt**
- Hauptbahnhof ca. **1,1 km**
- Klagenfurter Innenstadt / Dom ca. **600 m**
- Messe Klagenfurt ca. **600 m**
- Gute Anbindung in Richtung Wörthersee

Die genannten Entfernungen entsprechen den Angaben in den Projektunterlagen.

## **Wohngefühl**

**Kompakt im Inneren, überraschend großzügig im Freien:** Genau diese Kombination macht Top 08 besonders interessant.

Auf ca. **31 m² Wohnfläche** stehen zwei Zimmer zur Verfügung und ermöglichen damit eine klare Trennung zwischen Wohnen und Schlafen. Der **ca. 15 m² große Balkon** erweitert die Wohnung um einen großzügigen privaten Außenbereich und bietet beinahe die Hälfte der Wohnfläche nochmals zusätzlich im Freien.

Damit eignet sich Top 08 für alle, die bewusst kompakt wohnen möchten, aber bei Lage und Freiraum keine großen Abstriche machen wollen.

**City Life Klagenfurt – kompakt wohnen, urban leben und auf 15 m² Balkon den eigenen Freiraum 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