

## Sorglos und autark Wohnen - Avantgarde



Visualisierung 3

**Objektnummer: 141/79917**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9073 Klagenfurt-Viktring
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	131,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	421.440,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Alessa Valentina Huber**

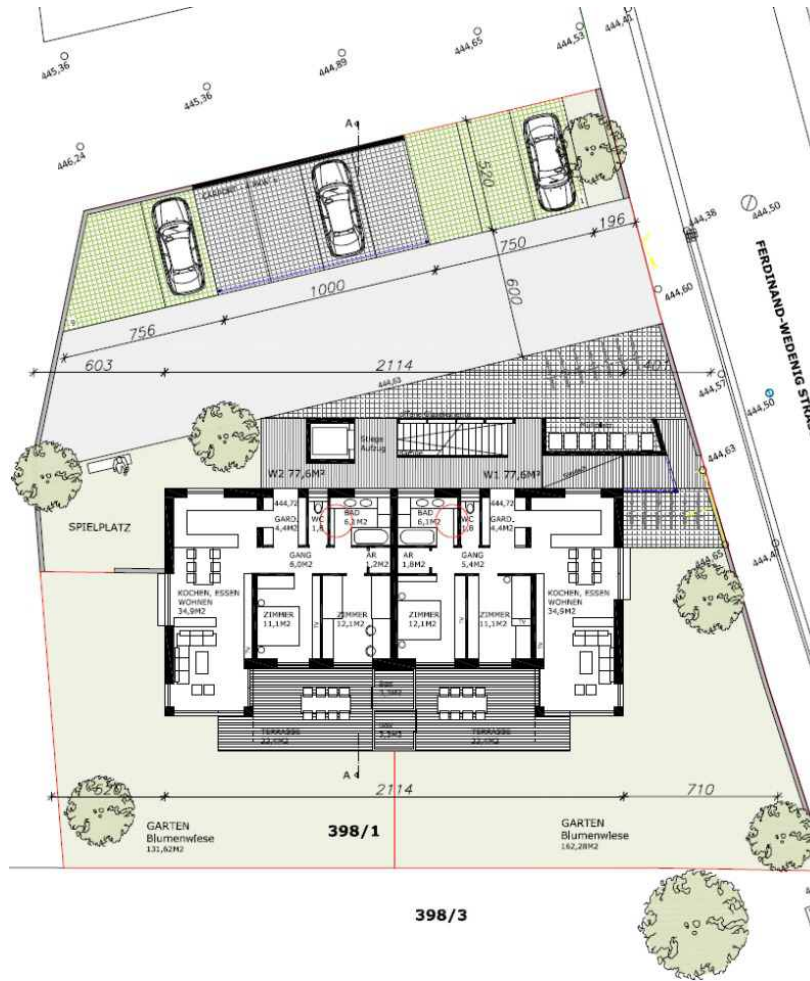
Rustler Immobilientreuhand

T +43 463502072 581

H 0676 834 34 581

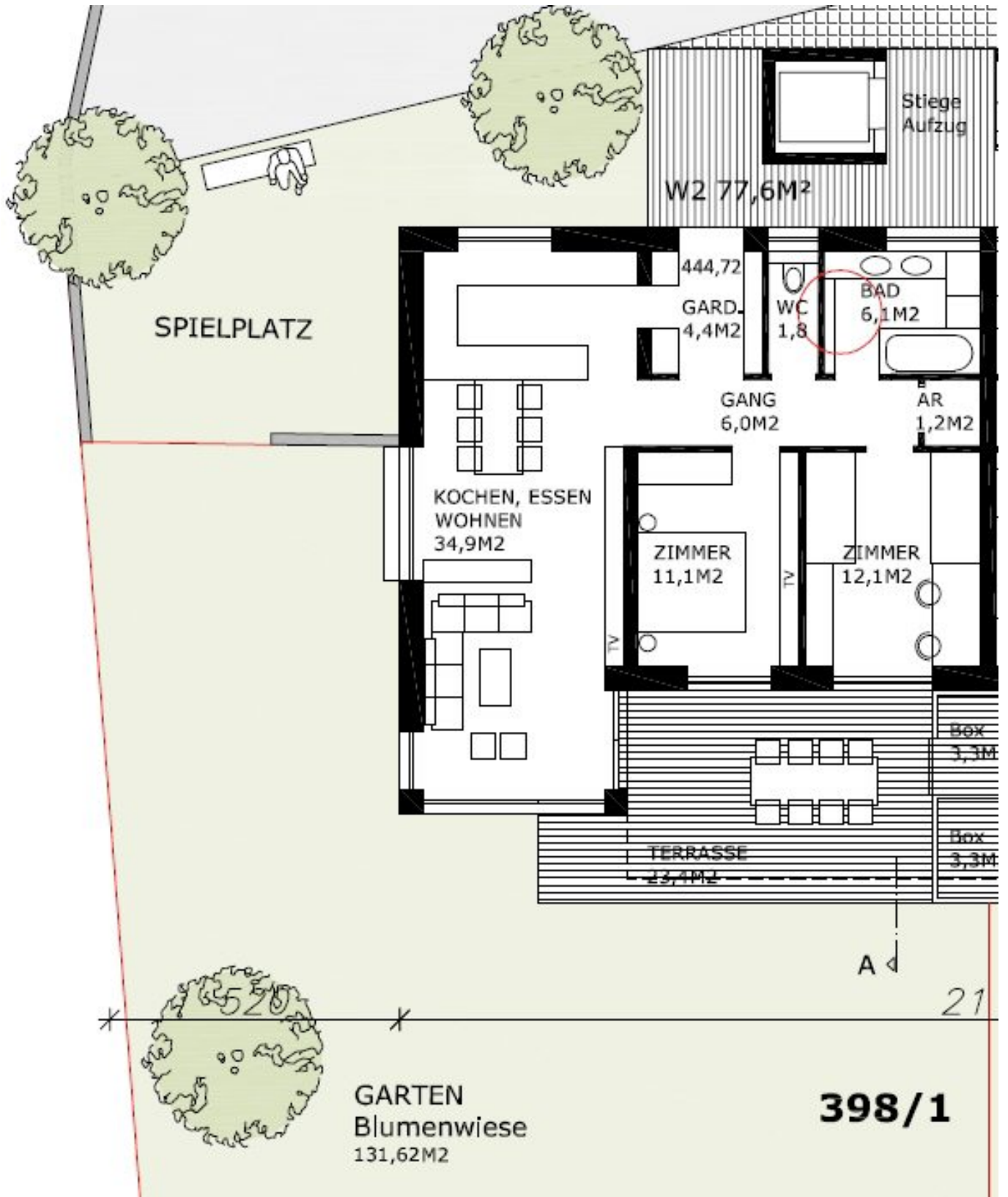
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









## Objektbeschreibung

Erleben Sie "Sorglos und autark Wohnen" im Neubauprojekt "Avantgarde". Das Projekt erwartet Sie im Frühjahr 2024 mit nur 5 exklusiven, barrierefreien Eigentumswohnungen in traumhafter Lage nahe dem Wörthersee.

Errichtet werden fünf hochwertige Eigentumswohnungen, aufgeteilt auf drei Ebenen, mit Wohnflächen von 78 m<sup>2</sup> - 114 m<sup>2</sup>, wahlweise mit südöstlicher, oder südwestlicher Ausrichtung. Hervorzuheben ist die energieautarke, ökologische und nachhaltige Gestaltung des Projekts mittels Photovoltaikanlage und Luftwärmepumpe.

Ob Garten, Balkon oder Penthausterrasse - "Avantgarde" lässt keine Wünsche offen. Neben einer hellen und modernen Raumgestaltung, welche für ein herrliches Wohnambiente sorgt, entstehen zudem 10 KFZ-Parkplätze (zwei pro Wohneinheit, auf Wunsch auch mit E-Anschluss), sowie geräumige Kellerabteile im Ausmaß von jeweils 12m<sup>2</sup>.

Zu den weiteren Highlights zählen:

günstige Betriebskosten, ein Kamin, eine Notstromversorgung, eine Smart-Home-Integration, eine Gartenbox zur Lagerung diverser Möbel/Utensilien und die sonnige, tolle Lage mit Blick ins Grüne und Seenähe.

Hardfacts:

- 5 Wohneinheiten: wahlweise 3 oder 4 Zimmer
- Wohnungsgrößen: 78 m<sup>2</sup> - 114 m<sup>2</sup>
- Terrassen: ca. 21,5 m<sup>2</sup> - 52,1 m<sup>2</sup>
- Gärten: ca. 131 m<sup>2</sup> - 162 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung 2026

Details Gartenwohnung Top 2 (77,6 m<sup>2</sup>):

- Wohn-Esszimmer: 34,9 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 12,1 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: 11,1 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 6,1 m<sup>2</sup>
- Garderobe: 4,4 m<sup>2</sup>
- Gang: 6 m<sup>2</sup>
- WC: 1,8 m<sup>2</sup>
- AR: 1,2 m<sup>2</sup>
  
- Terrasse: 23,4 m<sup>2</sup>
- Garten: 131,62 m<sup>2</sup>
- Gartenbox: 3,3 m<sup>2</sup>

Diese hochwertig ausgestattete Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine erstklassige Lage mit Blick auf die atemberaubende Landschaft Kärntens. Die großzügige Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein, während der angrenzende Gartenbereich ein grünes Paradies direkt vor Ihrer Haustür schafft. Die Wohnung besticht durch ihre offene Gestaltung, erstklassige Materialien und durchdachte Details, die höchsten Wohnkomfort garantieren. Ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Genießer und Naturliebhaber.

Sonderwünsche nach Bedarf:

\*PV-Förderungen für jeweiligen Eigentümer ca. €6.000,00 bis €8.000,00

\*Zusätzliche PV Anlage mit Batterie und Notstrom (10 kW) €18.000,00 netto

\*Zwei KFZ-Parkplätze gesamt €15.000,00

\*Kamin € 3.000,00

\*Smart Home Anlage € 8.000,00

\*Tankstelle Strom Standard € 2.500,00

weitere Angebote finden Sie auf [www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.