

## **Neubauprojekt STEINGUT in Viktring/Stein**



**Objektnummer: 7008/185**

**Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9073 Klagenfurt, 13. Bez.: Viktring
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	165,84 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	254,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	851.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sanela Hodzic

Selling-Homes Immobilien GmbH  
Ortnergasse 15/4  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

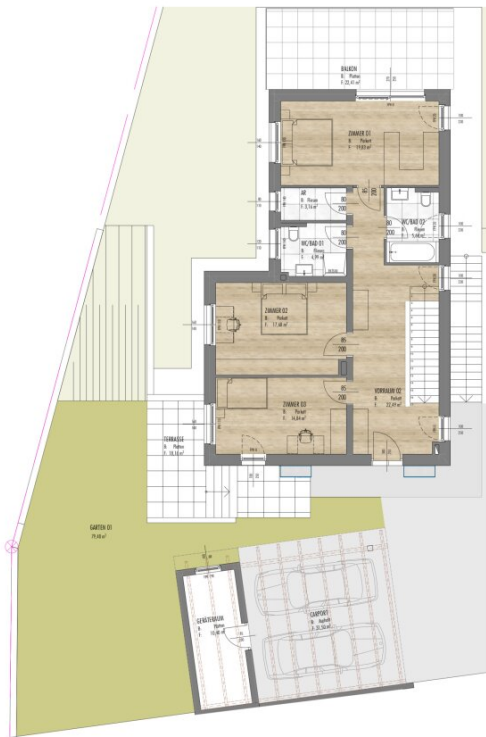
T +43 676 350 18 09  
H +43 676 350 18 09

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

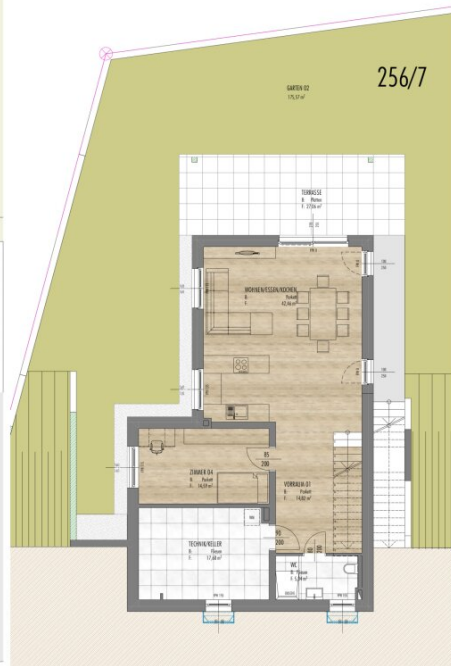








0. Erdgeschoss 1:125



-1. Untergeschoss 1:125



Raumkategorie	NETTOFLÄCHENAUFSTELLUNG		
	Ursprungsgröße	Raumname	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
<b>01 Wohnen und Aufenthalt</b>	Untergeschoss	TECHNIKKELLER	17,68
	Untergeschoss	VORRAUM 1	14,82
	Untergeschoss	WC	5,34
	Untergeschoss	WOHNEN/ESSEN/KOCHE	42,46
	Untergeschoss	ZIMMER 4	14,59
	Erdbeschoss	ABK	3,16
	Erdbeschoss	VORRAUM 2	22,49
	Erdbeschoss	WC/BAD 1	4,99
	Erdbeschoss	WC/BAD 2	5,84
	Erdbeschoss	ZIMMER 1	19,83
<b>02 Sonstige Flächen</b>	Erdbeschoss	ZIMMER 2	17,68
	Erdbeschoss	ZIMMER 3	14,84
			<b>183,62 m<sup>2</sup></b>
<b>03 Terrasse und Balkon</b>	Erdbeschoss	CARPORT	31,50
	Erdbeschoss	GERÄTERAUM	31,40
			<b>41,90 m<sup>2</sup></b>
<b>04 Gärten</b>	Untergeschoss	TERRASSE	28,98
	Erdbeschoss	BALKON	22,41
	Erdbeschoss	TERRASSE	28,16
		<b>87,55 m<sup>2</sup></b>	
<b>05 Grundstücksfläche</b>	Untergeschoss	Garten 2	175,57
	Erdbeschoss	Garten 1	79,40
		<b>638,00 m<sup>2</sup></b>	



Sattnitzgasse 69  
9020 Klagenfurt  
+43 (0) 463 418584  
office@mb-bautraeger.at



**BVH Viktring**  
Haus 01  
09.10.2023  
PPL\_HAUS\_1\_05.pln  
Parzellnummer: 256/7

# Objektbeschreibung

## Wohnharmonie in Stein gemeisselt.

### EINZIGARTIGES WOHNGEFÜHL IN MASSIVER BAUWEISE.

Herzlich willkommen im familienfreundlichen und überaus beliebten Viktring Stein. Hier am Fuße des Sattnitzberges und in der Nähe des belebten Stadtzentrums von Klagenfurt am Wörthersee entsteht eine exklusive, kleine Wohnsiedlung. Geschichte, Natur und Moderne sind hier in Harmonie vereint. Das Wohnprojekt Steingut ist der ideale Ort für Ihr neues, unbeschwertes Wohnen.

### ÜBERSICHT:

- Einfamilienhaus (Haus 1): 165m<sup>2</sup>
- Wohnungen/ Zweifamilienhäuser (Haus 2-4): ca. 100m<sup>2</sup>
- Doppelhaushälften (Haus 5-8): 123m<sup>2</sup>

### DER STEIN DES ANSTOSSES:

- ruhige Lage
- Nähe zur Natur
- nachhaltige Bauweise
- sonnige Ausblicke

- optimale Infrastruktur
- aufblühender Stadtteil
- perfekte Lebensqualität

## **LAGE, LAGE, LAGE.**

Das Wohnprojekt Steingut ermöglicht ein fantastisches Lebensgefühl. Leicht erklärbar aufgrund der perfekten Infrastruktur in Viktring: Hier finden die Bewohner:innen eine unglaubliche friedliche Atmosphäre, und trotzdem alles, was den Lifestyle von heute ausmacht: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Bildung, Erholung und kulturelle Angebote. Ausgewogene Work-Life-Balance also ganz nahe zur Hauptstadt Klagenfurt am Wörthersee.

## **IDYLLISCH NATÜRLICH.**

Eingebettet in eine atemberaubende Landschaft bietet Viktring eine Oase der Ruhe und Gelassenheit. Von sanften Hügeln bis hin zu malerischen Seen und historischen Gebäuden – die natürliche Schönheit dieser Region lädt zum Entspannen und Aktivitäten ein. Ob Wandern, Radfahren, Wassersport oder einfach nur die Natur genießen. Viktring steht für ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten.

## **WERTSTEIGENDE INVESTITION.**

Das Wohnprojekt Steingut ist nicht nur eine Entscheidung für ein erfülltes Leben, sondern auch eine langfristige Investition. Die Nachfrage nach Immobilien in dieser aufstrebenden Region steigt stetig, was eine Wertsteigerung Ihrer Investition verspricht.

## **AUSSICHTSREICHE HIGHLIGHTS.**

- ein Einfamilienhaus
- drei Zweifamilienhäuser
- zwei Doppelhäuser
- 11 Wohneinheiten
- Wohneinheiten zwischen 100 und 170 Quadratmete
- Carports, Terrassen, Gärten
- Warmwasseraufbereitung und Beheizung über eine eigene Wärmepumpe
- Massivbauweise

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
 Apotheke <1.500m  
 Krankenhaus <3.500m  
 Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
 Kindergarten <1.500m  
 Universität <3.500m  
 Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
 Bäckerei <1.500m  
 Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
 Geldautomat <1.500m

Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap