

# **K3 - NEU - LUXUSVILLA MIT PARKÄHNLICHEN GRUND + NATURBADETEICH**



**Objektnummer: 1256424**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9073 Klagenfurt, 13. Bez.: Viktring
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	126,50 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Heinz G. Kriessmann**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 676 935 48 89  
H +43 676 935 48 89

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

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

BIETERVERFAHREN !!! Es kommt ein Traum Objekt in Bieterverfahren zum Verkauf. Es können Besichtigungen durchgeführt und bis zum 30. April 2025 unverbindliche Angebote abgegeben werden.

Willkommen bei Ihrer Exklusiven Villa - Traum Objekt in bester und schönster Lage in Viktring mitten im Landschaftsschutzgebiet!

- \* 79.926 m<sup>2</sup> Grund mit Einzellage (uneinsichtig mit eigener Zufahrt).
- \* 9 Zimmer: 4 Schlafzimmer, 3 Bäder, 3 Balkone, 1 Dachterrasse
- \* Solaranlage 30 m<sup>2</sup> \* Photovoltaik 10 KW und Wärmepumpe mit 220 m Tiefenbohrung
- \* Kachelofen, offener Kamin, Parkett und Marmorböden
- \* Naturbadeteich (900 m<sup>2</sup>, 2,5-4m tief)

### Lage

Die Villa befindet sich auf einer Anhöhe im Stadtteil Viktring in ruhiger Wohngegend mit Fernblick Karawanken und ist der schönste Platz in Viktring.

In der Umgebung gibt es sämtliche Einrichtungen: 3 Einkaufsmärkte, Apotheke, Ärzte, Banken, Kindergarten, Volksschule, Hauptschule Gymnasium, Gastronomie.

Entfernung bis ins Zentrum von Klagenfurt 3km und bis zum wunderschönen Wörthersee 3km.

### Sonstiges

Das Grundstück bietet einen Panoramablick nach Süden in die Karawanken. Darauf befindet sich ein 900 m<sup>2</sup> großer Naturbadeteich (2.5 m bis 4 m tief)

ANGRENZEND befindet sich ein BAUGRUNDSTÜCK in bester Lage von Viktring mit 3450 m<sup>2</sup>, dies ebenfalls käuflich erworben werden kann. Das Baugrundstück ist auch teilbar siehe Grundriss. Sofort Kauf möglich.

Neuer Energieausweis in Bearbeitung

**Ansprechpartner: Mag. Heinz G. Kriessmann - 0043 (0) 676 935 48 89**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <3.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap