

## **Exklusives Penthouse mit Stil, Eleganz und Privatsphäre – Wohnen über den Dächern Klagenfurts**



Zimmer 2

**Objektnummer: 551**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1812
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



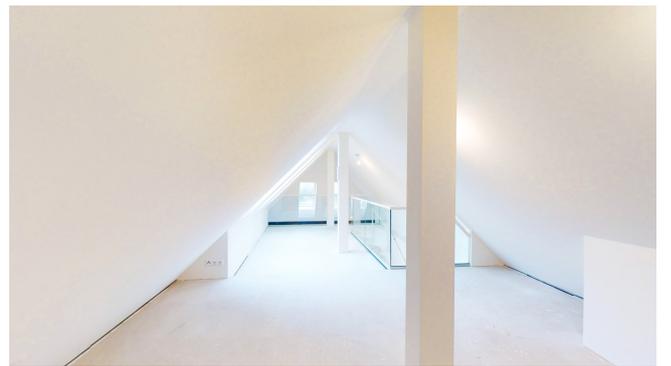
### Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

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





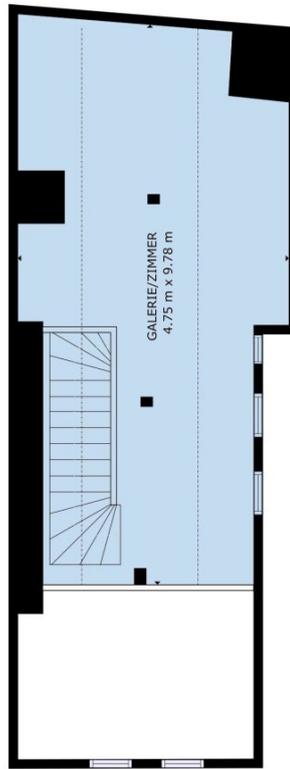




STOCKWERK 1



STOCKWERK 2



## Objektbeschreibung

Inmitten der historischen Kulisse des Kardinalplatzes, im pulsierenden Herzen Klagenfurts, offenbart sich eine Penthouse-Wohnung von außergewöhnlicher Qualität. Auf zwei Ebenen vereint sie urbanes Lebensgefühl mit architektonischer Raffinesse und schafft einen Rückzugsort für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Struktur und Substanz.

### Raumkonzept mit Weitblick

Die Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> entfaltet sich in einem durchdachten Grundriss, der Offenheit und Privatsphäre kunstvoll miteinander verbindet. Im unteren Geschoss erstreckt sich ein großzügiger **Wohn-/Ess-/Kochbereich**, der durch seine fließende Raumstruktur kommunikative Geselligkeit ebenso ermöglicht wie stille Kontemplation. Ergänzt wird diese Ebene durch ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Arbeitsraum, Bibliothek oder Gästezimmer eignet.

Über eine stilvoll halbgewendelte, weiß gehaltene Treppe gelangen Sie in die obere Etage – ein architektonisches Statement, das den Übergang in das private Refugium markiert: ein ruhiges, lichtdurchflutetes **Schlafzimmer**, das Rückzug und Erholung auf höchstem Niveau verspricht.

### Materialität & Ausstattung

Die Wahl der Materialien zeugt von erlesenem Geschmack und Liebe zum Detail:

- Feinste **Fliesen in italienischer Marmoreffekt-Optik** verleihen dem Interieur eine helle, zeitlos elegante Anmutung.
- **Fußbodenheizung**, betrieben über eine energieeffiziente **Stiebel Eltron Luftwärmepumpe**, garantiert wohltemperierten Komfort zu jeder Jahreszeit.
- Die technische Ausstattung folgt dem Anspruch an höchste Qualität und Nachhaltigkeit – keine Kompromisse, keine Zufälle.

### Ein Lebensraum mit Möglichkeiten

Diese Wohnung eignet sich nicht nur als exklusiver Lebensmittelpunkt, sondern bietet – durch die Option, angrenzende Einheiten im selben Gebäude zu erwerben – auch die seltene Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten auf anspruchsvolle Weise zu verbinden. Ob Atelier, Kanzlei oder Ordination: Hier finden kreative und intellektuelle Tätigkeiten eine adäquate räumliche Heimat.

## **Infrastruktur & Umgebung**

Zwei derzeit angemietete **Tiefgaragenstellplätze** bieten komfortable Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe; die für 2025 geplante Revitalisierung der Garage am Kardinalplatz sichert zukunftsorientierte Mobilität im Zentrum. Kulinarik, Kultur und Natur – alles liegt in greifbarer Nähe: der Benediktinermarkt, der Wörthersee, renommierte Kultureinrichtungen und die stille Weite des Kreuzberglis.

**Ein Ort, an dem sich Geist, Stil und Funktion begegnen. Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere nicht suchen müssen – weil sie es erkennen.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap