

Loft mit Potential in historischem Gebäude über Viktring



Objektnummer: 171/15042025

**Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV
Immobilien GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9073 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	208,00 m ²
Nutzfläche:	15,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	638.000,00 €
Provisionsangabe:	

22.968,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.a Regina Melcher

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH
Burggasse 15
9020 Klagenfurt am Wörthersee







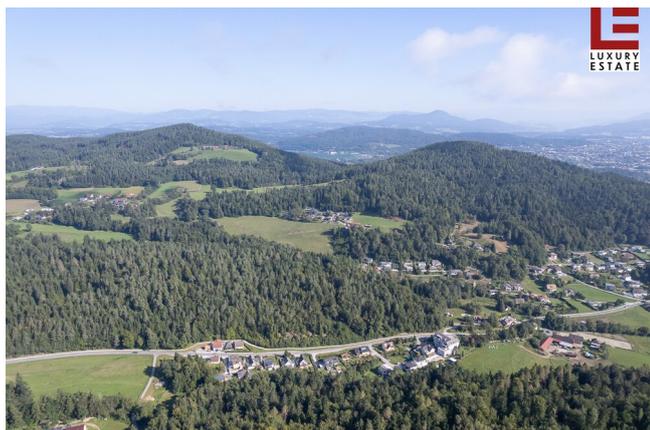












Objektbeschreibung

Angeboten wird Ihnen, wenn Sie Großzügigkeit suchen, eine Rarität am Beginn des Seentals & nahe am Wörthersee: Ein Raumwunder, basierend auf der Industriearchitektur aus dem 19. Jahrhundert! Im Jahr 2001 wurde das historische Gebäude zuletzt als Schlosserei genutzt, dann zu einem hochwertigen Mehrfamilienhaus umgestaltet und auf den neuesten technischen Stand gebracht. Lediglich im Erdgeschoss blieb die historische Bausubstanz und die großzügige Raumstruktur erhalten und wurde in ein beindruckendes Loft verwandelt. Das Herzstück besteht aus dem ca. 145 m² großem Wohnbereich mit knapp 4 Meter Deckenhöhe, umfasst von einer, in Teilen freigelegten, rund 80 cm dicken Natursteinmauer (Wärmespeicher). Daneben verläuft parallel dazu, mit ebenso hoher Decke der Nebentrakt, in dem Küchenanschlüsse und ein ca. 13 m² großes Bad untergebracht sind. Alle Mauern bestehen zur Gänze aus Naturstein und sind zum Teil fachgerecht freigelegt worden. Während der Hauptraum im Zuge der Sanierung eine neue, von 2 Säulen getragene Stahlbetondecke bekam, blieb im Nebentrakt das historische Ziegel-Tonnengewölbe mit den statisch notwendigen Zugstangen zur Gänze erhalten. Das Loft ist Nord-Süd ausgerichtet, das (Wannen-Dusch-)-Bad/WC und Küche mit rund 30 m² mit Kochinsel-Vorinstallation werden von der Morgensonne begrüßt. Der Hauptraum bekommt am Abend direkte Sonneneinstrahlung und führt auf eine ca. 19 m², überdachte Terrasse Richtung S/W. Praktischerweise wurde vom Hauptraum ein kleines Entrée mit eigenem Gäste-WC abgeteilt. Die Wohnung wird belagsfertig übergeben. In der Küche sind alle Anschlüsse vorbereitet, der Estrich kann mit einem Boden-Belag Ihrer Wahl ausgestattet zu werden. Im Bad wurde das Arrangement der Sanierung von 2001 beibehalten, mit der Idee auch hier offen für eine Neugestaltung zu sein. Die straßenseitigen Fenster wurden mit der höchsten Schallschutzklasse neu eingebaut. Beheizt wird das Loft über eine 5-Kreise-Fußbodenheizung, derzeit noch zentral versorgt. Die Abkoppelung vom Ölbrenner und die Eigenversorgung über eine Luftwärmepumpe sind technisch problemlos zu bewerkstelligen. Die Wohnung verfügt über eigene 2 Autoabstellplätze. Zwischen dem Wohnhaus und dem angrenzenden Wald finden Sie eine große, gepflegte Liegewiese mit einem Outdoor-Swimming-Pool, ein perfektes Wohlfühlangebot. Von dieser aus können Sie direkt auf den Seental-Weit-Wanderweg gehen.