

# Exklusives Penthouse über zwei Etagen im Herzen von Klagenfurt am Wörthersee



**Objektnummer: 572**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<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>	194,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	194,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<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





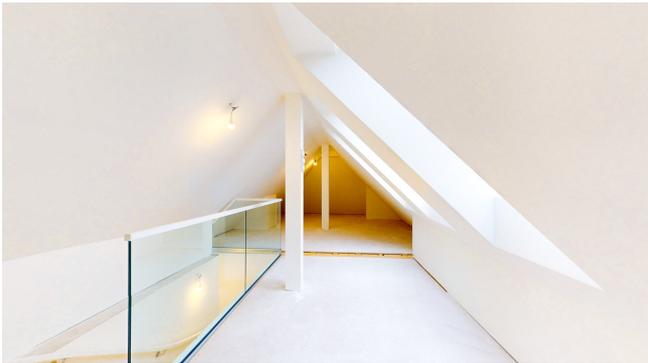
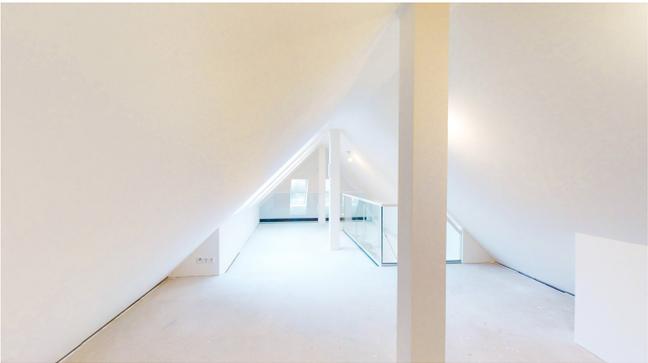


















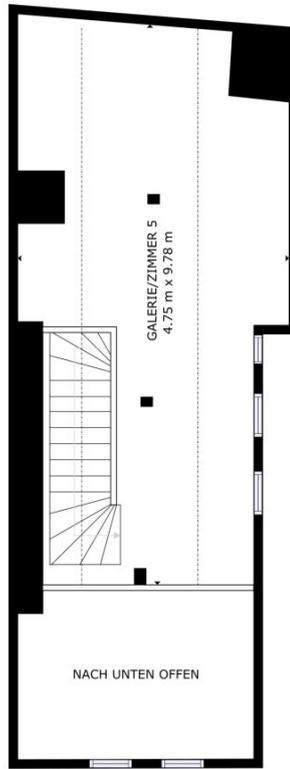


STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1: 175.55 m<sup>2</sup>, STOCKWERK 2: 18.99 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE: DACHTERRASSE: 108.19 m<sup>2</sup>  
 REDUZIERTE KOPFHÖHEIT: 76.44 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT: 194.54 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



STOCKWERK 2



BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1: 175,55 m<sup>2</sup>, STOCKWERK 2: 18,99 m<sup>2</sup>  
AUSGELASSENE FLÄCHE; DACHTERRASSE: 108,19 m<sup>2</sup>  
REDUZIERTE KOPFBEIHEIT: 76,44 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT: 194,54 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

Eine außergewöhnliche Penthouse-Wohnung mit Stil, Eleganz und Privatsphäre – direkt am Kardinalplatz im Zentrum von Klagenfurt. Hier trifft modernes Wohnen auf urbanen Charme, gepaart mit hochwertigen Materialien und einer perfekten Lage.

### Die Highlights im Überblick

- **Wohnen auf 2 Etagen:** Die großzügige Wohnfläche ist ideal aufgeteilt. Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohn-, Koch- und Essbereich, von dem aus Sie direkt auf die beeindruckende Terrasse gelangen. Im Obergeschoss, erreichbar über eine elegante, weiße halbgewendelte Treppe, befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich als Arbeitszimmer oder Schlafzimmer anbietet.
- **Großzügige Terrasse:** Die rund 108 m<sup>2</sup> große Terrasse ist ein Highlight für sich. Komplette von allen Seiten verbaut und somit uneinsehbar, bietet sie absolute Privatsphäre. Ein Teil der Terrasse ist überdacht, sodass Sie diese auch bei Regen oder an kühleren Tagen genießen können. Der verlegte Kunstrasen verleiht ihr einen besonderen Charme.
- **Luxuriöse Ausstattung:**
  - Italienische Marmoreffekt-Fliesen, helle und elegante Optik.
  - Gäste-WC mit schwarzen Fliesen und edlen Goldeinlassungen.
  - Hochwertige Materialien und modernste Geräte – keine Kosten und Mühen wurden gescheut.
- **Perfekter Grundriss:**

- 3 Schlafzimmer, davon eines mit einem angrenzenden Raum, ideal als Ankleidezimmer.
- 2 Badezimmer (ein großes und ein kleines) und ein Gäste-WC.
- **Effiziente Heizung:** Beheizt wird die Wohnung mittels einer modernen **Stiebel Eltron Luftwärmepumpe** über Fußbodenheizung. Auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt energieeffizient.

### **Ideal für Wohnen & Arbeiten**

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, im selben Gebäude eine zweite Einheit zu erwerben. Diese eignet sich ideal als Büro, Ordination oder kann mit der Penthouse-Wohnung kombiniert werden.

### **Parken & Infrastruktur**

- Tiefgaragenstellplätze können in unmittelbarer Nähe angemietet werden (derzeit sind 2 Plätze gemietet).
- Geplante Revitalisierung der Tiefgarage direkt am Kardinalplatz in 2025 – zukünftige Parkmöglichkeiten sind gesichert.
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und der Wörthersee sind nur wenige Schritte entfernt.

Erfüllen Sie sich den Traum eines exklusiven Wohnens im Herzen von Klagenfurt. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

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