

## Luxus am Spitalberg mit einzigartigem Garten & Ausblick



**Objektnummer: 1000**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldrandgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	465,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	798.000,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. TG-Parkplatz 20.000€

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



immo<sup>2</sup>

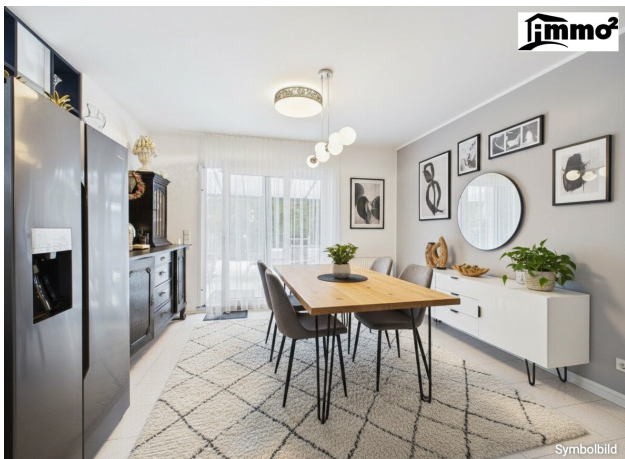


immo<sup>2</sup>



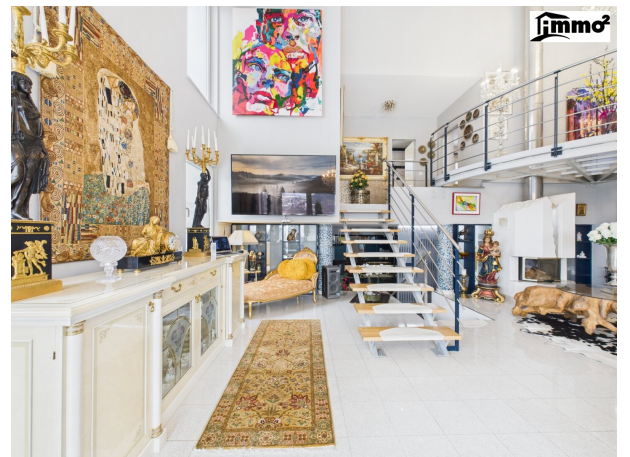
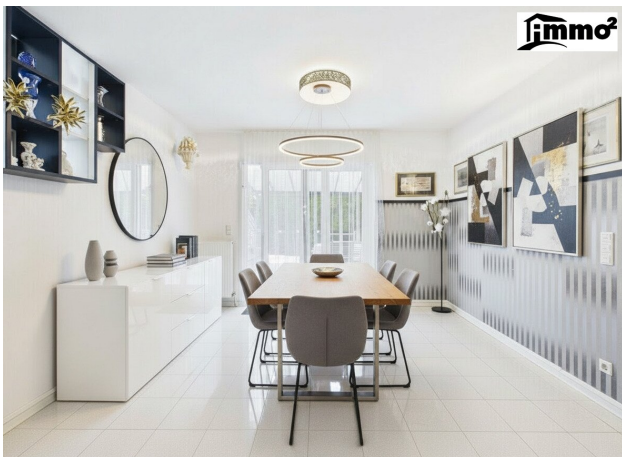
immo<sup>2</sup>

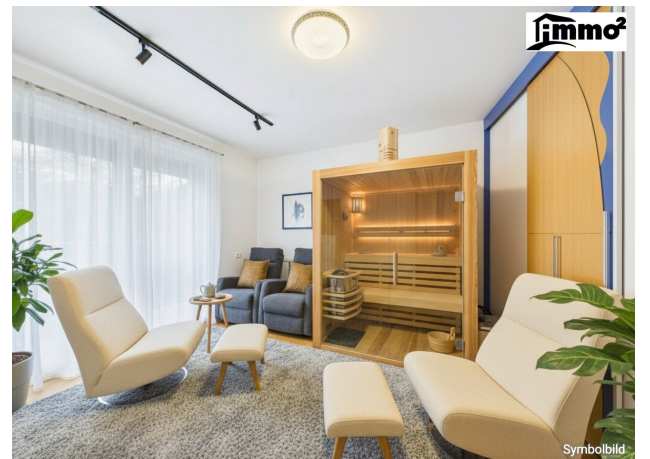
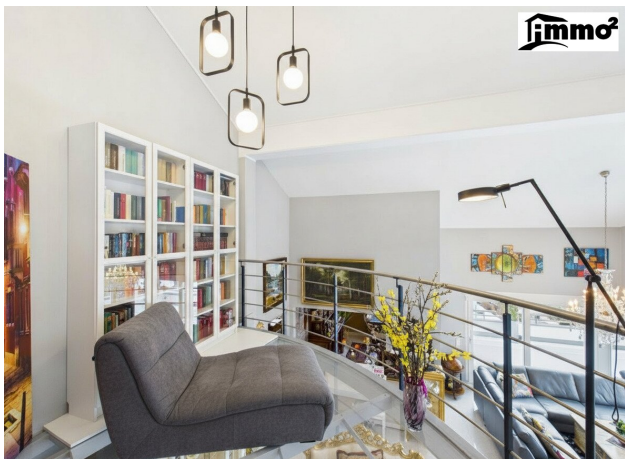


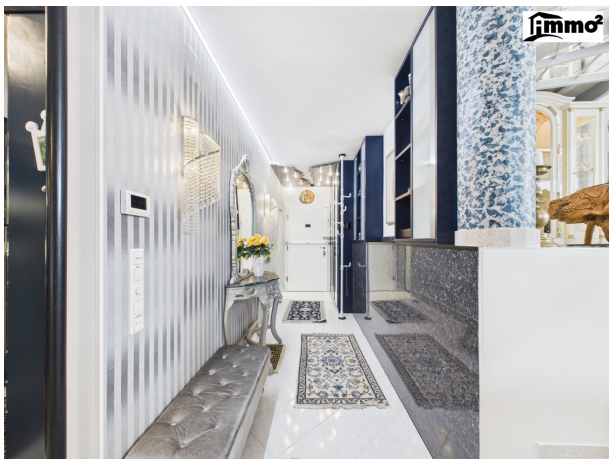




Symbolbild









## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**





# Die richtige Finanzierung für Ihre Traumimmobilie



Unabhängig. Transparent. Flexibel.



Individuelle Beratung vor Ort und eine speziell auf Ihre Anforderungen zugeschnittene Lösung.

Individuell, verlässlich, zielführend



Sie profitieren von unserem umfangreichen Netzwerk von über 120 Kreditinstituten.

Unser Netzwerk öffnet Ihnen den Weg zur besten Lösung.

**Sie haben das Recht auf den besten Wohnkredit.**

Wir vergleichen unabhängig und finden für Sie den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank.

Ihr Alexander Knoll



**Alexander Knoll**

Finanzierungsexperte



alexander.knoll@infina-partner.at

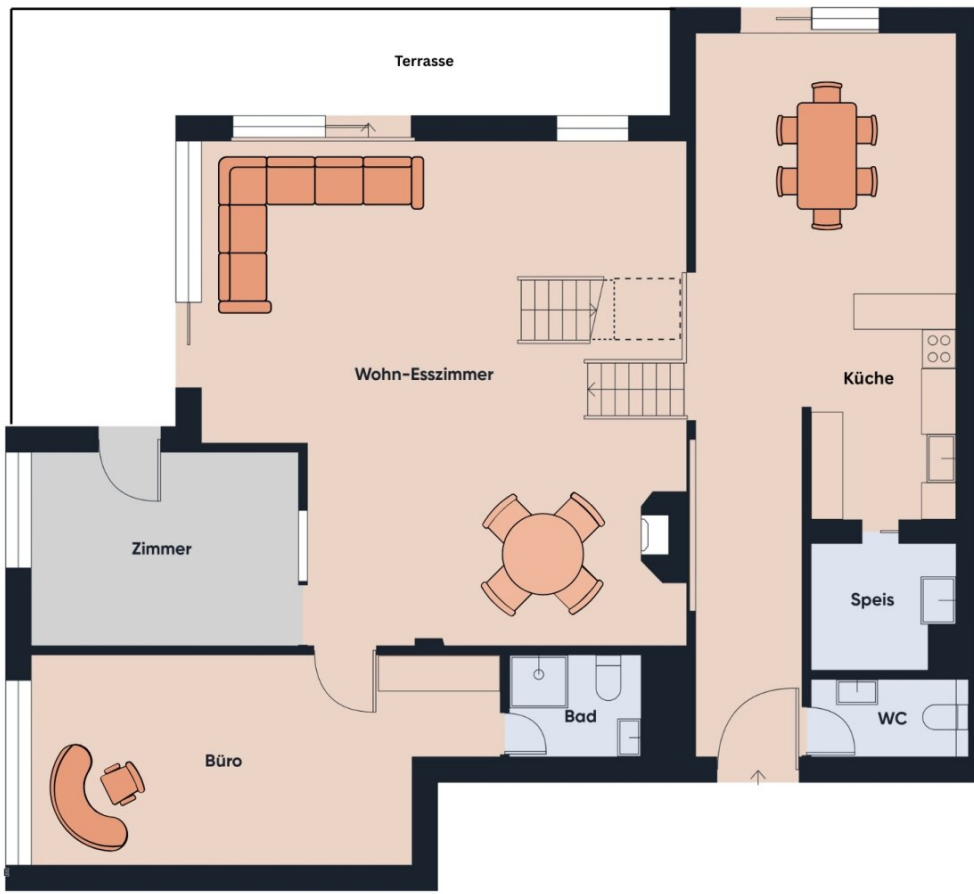


+43 676 3747295



infina.at/knoll





Etage 0

**Wohnfläche<sup>TM</sup>**  
190 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfäche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

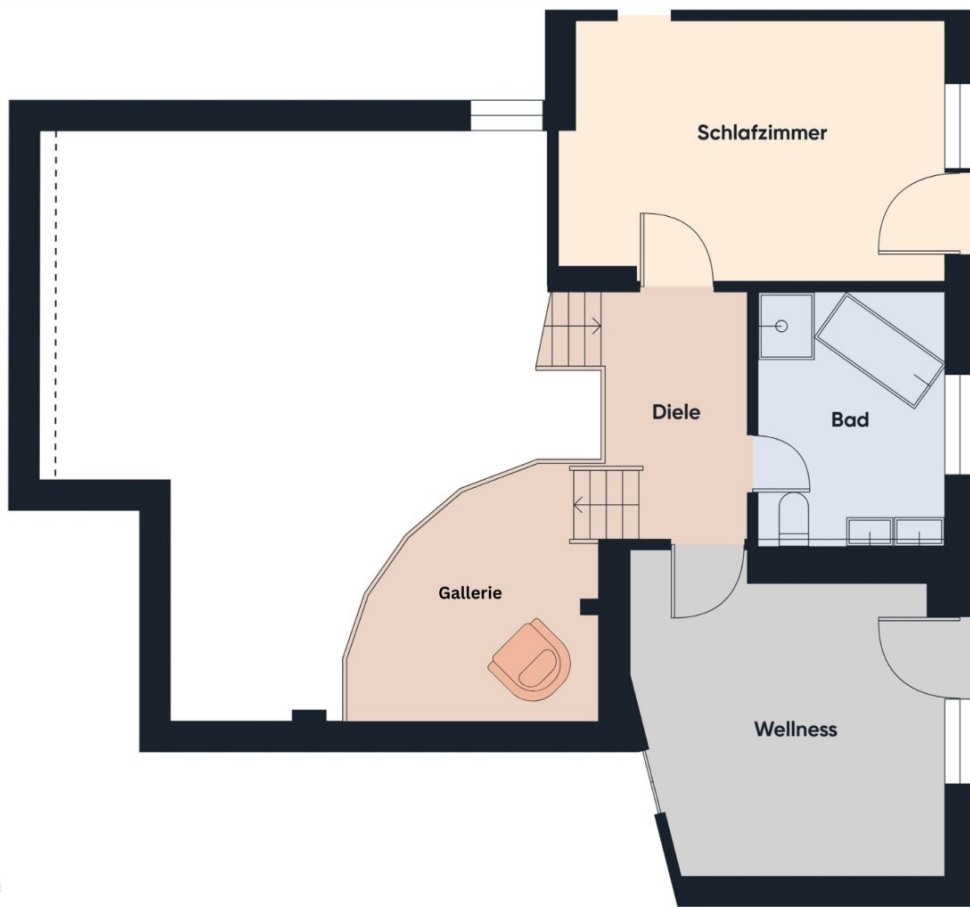
Reduzierte Kopffreiheit:

- Unter 1 m
- ..... Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
190 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1

## Objektbeschreibung

### Exklusive Penthouse-Maisonette am Spitalberg – Wohnen mit Panoramablick und Gartenparadies

Über den Dächern von Klagenfurt eröffnet sich ein **Wohnraum der Extraklasse**: Diese großzügige Penthouse-Maisonette-Wohnung am Fuße des Spitalbergs kombiniert luxuriöse Ausstattung, ein modernes Wohnkonzept und eine beeindruckende Gartenanlage, die in dieser Form einzigartig ist.

Mit rund **190 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, **ca. 90 m<sup>2</sup> Terrassen** und einem **privaten Garten von ca. 465 m<sup>2</sup>** bietet dieses Objekt die perfekte Symbiose aus urbanem Lebensstil und naturnaher Rückzugsoase.

Hier geht's direkt zum Videorundgang aus der Luft: <https://shorturl.at/U5YQZ>

#### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Wohnfläche:** ca. 190 m<sup>2</sup> | **Garten:** ca. 465 m<sup>2</sup>
- **Raumaufteilung:** Vorraum, offener Wohn-Essbereich, 6 Zimmer, 2 Bäder, 1 Gäste-WC, Galerie, hochwertige Küche mit Nebenküche, mehrere Terrassen
- **Zimmeranzahl:** 6 | **Terrassenfläche:** ca. 90 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** ca. 1998
- **Befeurung:** teilweise Fußbodenheizung (Fernwärme) + Holzofen für behagliche Wärme

- **Fenster:** Kunststoff mehrfach verglast, elektrische Rollläden
- **Böden:** Granit, Parkett & Fliesen
- **Parken:** 1 Tiefgaragenstellplatz (Aufpreis: € 20.000)
- **Besonderheiten:** Alarmanlage, 4 Außenkameras, finnische Sauna, 2 elektrische Markisen, Grillplatz, Brunnen, Rasenmäher-Roboter, Bewegungsmelder-Lichtsystem, 1 Kellerabteil

## Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Die Penthouse-Maisonette-Wohnung beeindruckt durch ein **luxuriöses Interieur im Dubai-Stil**. Großzügige Glasfronten schaffen lichtdurchflutete Räume, die den Blick in die Natur öffnen. Der offene Wohn-Essbereich mit hochwertiger Küche und separater Nebenküche ist der perfekte Ort, um Familie und Freunde zu empfangen.

Eine Galerieebene, edle Materialien wie Granit und Parkett sowie Wellness-Highlights wie Sauna machen diese Wohnung zu einem Refugium, das keine Wünsche offenlässt.

## Garten & Außenbereiche – Ihre private Wohlfühloase

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die außergewöhnliche Außenfläche: Auf ca. 465 m<sup>2</sup> Garten und rund 90 m<sup>2</sup> Terrassen eröffnet sich ein Paradies für Genuss und Entspannung.

Ob beim **Feierabend mit einem Glas Wein**, beim **geselligen Zusammensitzen mit Freunden** oder beim **Familienfest im Grünen** – hier finden Sie für jede Gelegenheit den passenden Platz.

- Ein stilvoll angelegter **Grillplatz** lädt zu lauen Sommerabenden ein.
- Ein **Brunnen** sorgt für ein harmonisches Ambiente und erfrischende Leichtigkeit.
- Mehrere **Terrassen** bieten Sonne von früh bis spät und Platz für Lounge- oder Essbereiche.

- Dank **elektrischer Markisen** genießen Sie stets perfekten Schatten.
- Die Gartenpflege übernimmt komfortabel der **Rasenmäher-Roboter**.

Diese Außenbereiche sind nicht nur ein Rückzugsort, sondern ein echter Lebensraum – für Genuss, Geselligkeit und besondere Momente.

## **Lage – Natur und Stadt in perfekter Balance**

Am Fuße des Spitalbergs gelegen, genießen Sie hier absolute Ruhe, herrliche Fernsicht und Natur pur. Gleichzeitig sind Sie optimal angebunden:

- **Klinikum Klagenfurt:** in unmittelbarer Nähe
- **Wörthersee:** in wenigen Autominuten erreichbar
- **Innenstadt & Altstadt:** bequem erreichbar mit allen Shopping- und Kulturangeboten
- **Verkehrsanbindung:** Bus, Bahn und Autobahn in Kürze erreichbar

## **Zusammenfassung**

Diese Penthouse-Maisonette am Spitalberg ist mehr als ein Zuhause – es ist ein **Lebensgefühl**. Eine luxuriöse Ausstattung trifft auf eine unvergleichliche Garten- und Terrassenlandschaft, die den Alltag zum Urlaub macht. Wer Großzügigkeit, Exklusivität und Naturverbundenheit schätzt, findet hier den idealen Rückzugsort in Klagenfurt.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie die Vorzüge dieser besonderen Wohnung selbst!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Krankenhaus <1.500m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Bahnhof <1.750m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap