

**Vollsanierteres 172 m<sup>2</sup> Familienjuwel in Bestlage  
Klagenfurt-Viktring: Hochwertige 3-fach Verglasung,  
Garage & Seenähe**



Luftbild vom Haus mit eingezeichnetem Grundstück

**Objektnummer: 770**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9073 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	217,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 189,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,40
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

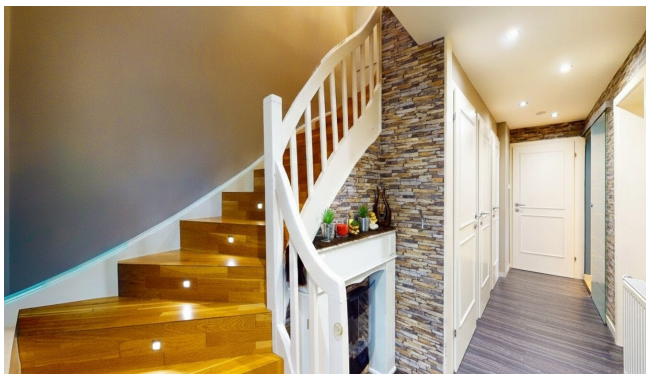
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Günther Haber**

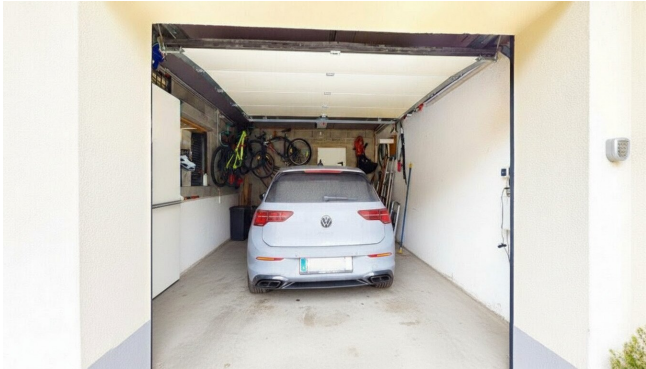
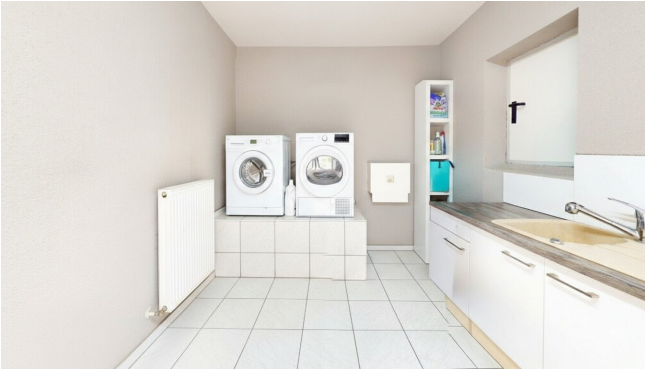
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400



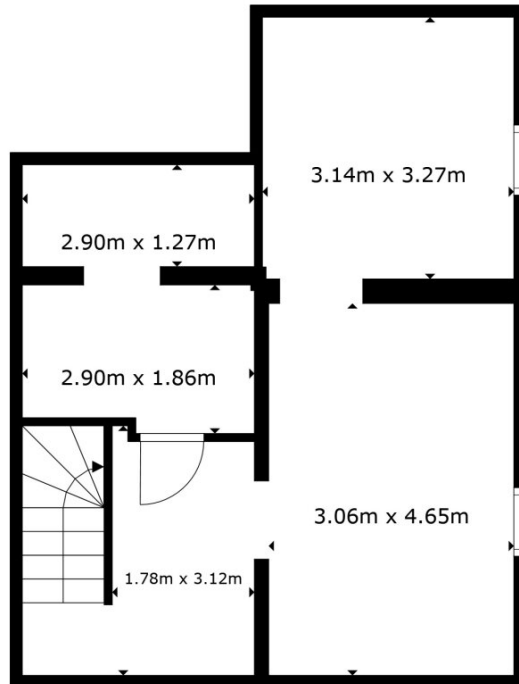








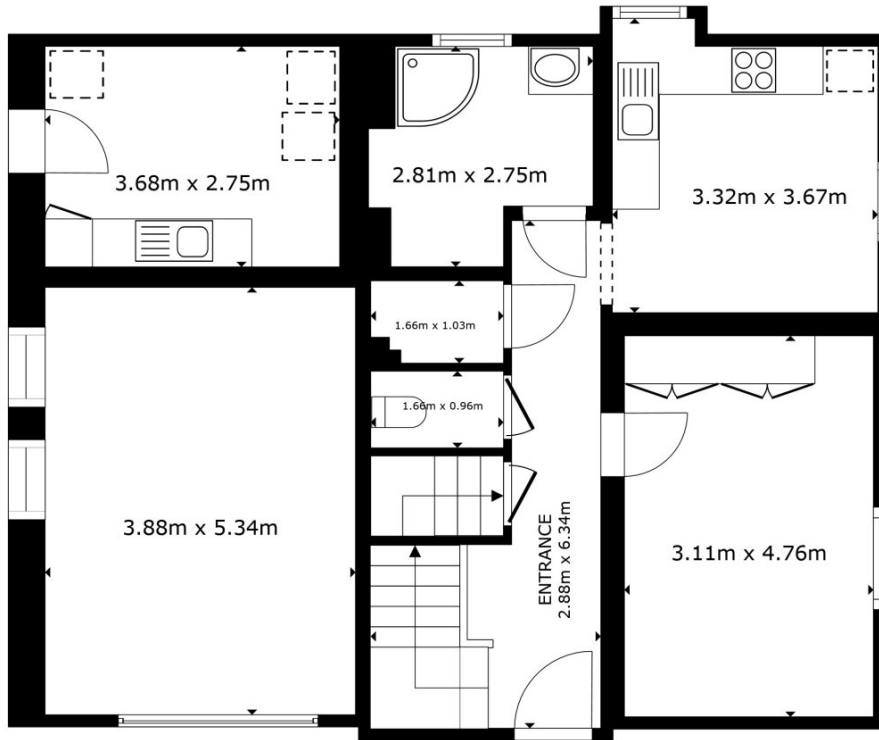




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 44.9 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 86.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 85.9 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : TERRACE 7.6 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 217.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

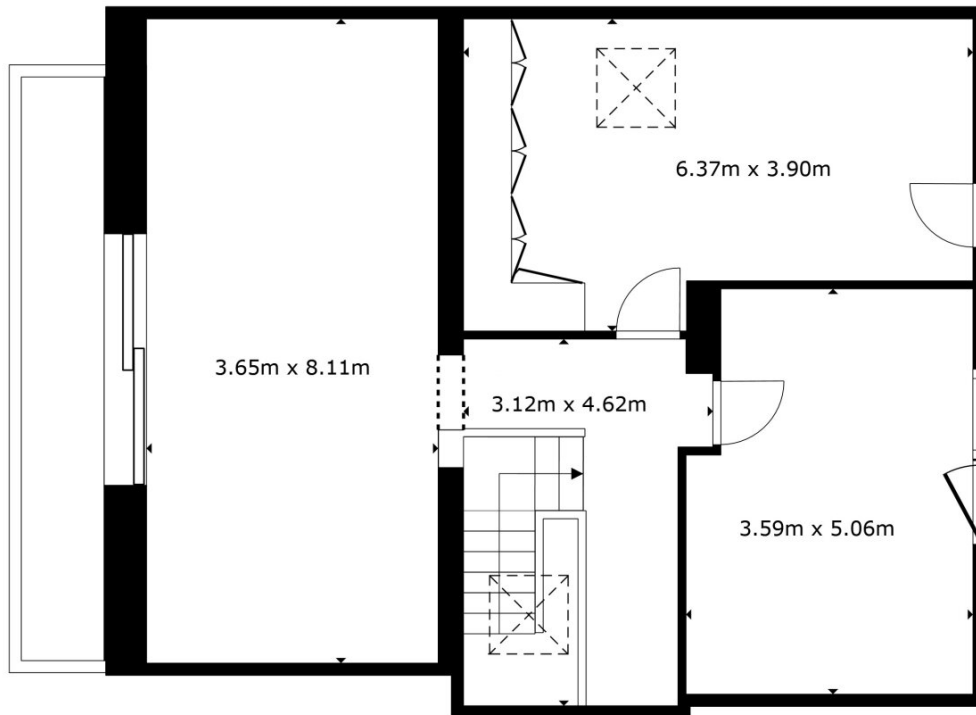




STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 44.9 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 86.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 85.9 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : TERRACE 7.6 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 217.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

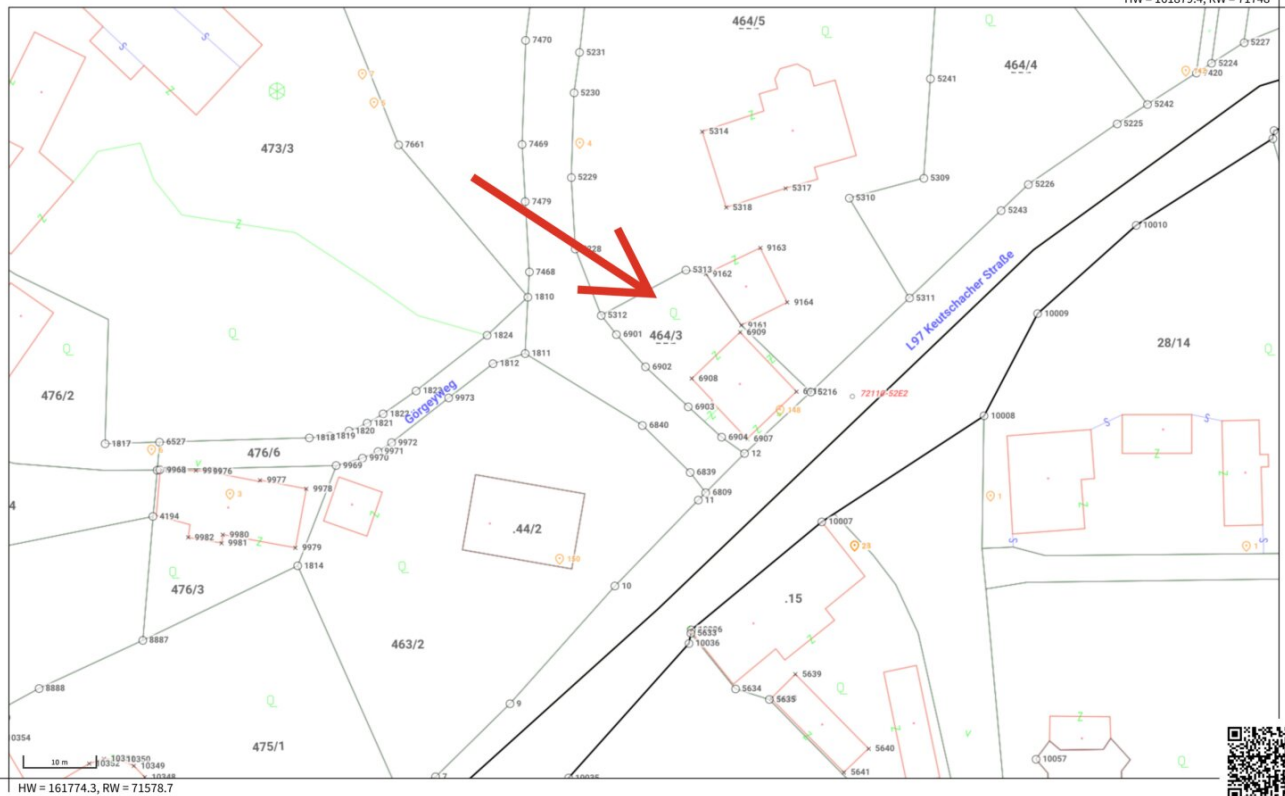




STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 44.9 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 86.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 85.9 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENEN FLÄCHE : TERRACE 7.6 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 217.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





HW = 161774.3, RW = 711578.7

## Objektbeschreibung

Suchen Sie das Besondere? Eine Immobilie, die den Charme eines soliden Massivbaus mit moderner Technologie und höchster Lebensqualität verbindet? Dann wird Sie dieses exklusive Einfamilienhaus im begehrten Klagenfurter Stadtteil Viktring begeistern!

Dieses vollständig und hochwertig sanierte Haus bietet auf ca. 172m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche (insgesamt ca. 217m<sup>2</sup> Bruttoinnenraumfläche) ein Wohnerlebnis der Extraklasse. Die Immobilie ist bereits **teilweise mit moderner Smart-Home-Technologie** ausgestattet und verfügt über eine professionelle Alarmanlage für ein sicheres Wohngefühl. Ein besonderes Qualitätsmerkmal sind die neu installierten Fenster mit **hochwertiger 3-fach Verglasung**, die für exzellente Energieeffizienz und absolute Ruhe sorgen.

**ERLEBEN SIE DAS HAUS VORAB: 3D-RUNDGANG** Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, diese Immobilie sofort virtuell zu besichtigen! ? **So erhalten Sie Zugang:** Senden Sie uns eine Anfrage mit Ihrem **vollständigen Namen, Ihrer Telefonnummer und Ihrer E-Mail-Adresse**. Wir lassen Ihnen das Passwort für den exklusiven 3D-Matterport-Rundgang umgehend zukommen.

### DURCHDACHTES RAUMKONZEPT AUF DREI EBENEN

Die Raumaufteilung bietet höchste Flexibilität für Familien oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten:

#### 1. Erdgeschoss (Stockwerk 2) – ca. 86,1m<sup>2</sup>

Das lichtdurchflutete Zentrum für die ganze Familie:

- **Wohnzimmer:** ca. 20,7m<sup>2</sup> (3,88m x 5,34m) – Helle Wohlfühlatmosphäre durch große Fensterfronten.
- **Küche/Essen:** ca. 12,1m<sup>2</sup> (3,32m x 3,67m) – Inklusive moderner Einbauküche.
- **Zimmer 3:** ca. 14,8m<sup>2</sup> (3,11m x 4,76m) – Ideal als Gästezimmer oder Heimbüro.
- **Badezimmer:** ca. 7,7m<sup>2</sup> (2,81m x 2,75m) – Hochwertig saniert mit Dusche.
- **Hauseingang/Diele:** ca. 18,2m<sup>2</sup> (2,88m x 6,34m) – Weitläufiger Empfangsbereich.
- **Hauswirtschaftsraum:** ca. 10,1m<sup>2</sup> (3,68m x 2,75m) – Praktischer Stauraum auf der

Wohnebene.

## 2. Obergeschoss (Stockwerk 3) – ca. 85,9m<sup>2</sup>

Ihr privater Rückzugsort mit beeindruckendem Raumgefühl:

- **Wohnhalle/Galerie:** ca. 29,6m<sup>2</sup> (3,65m x 8,11m) – Mit Zugang zum Nordwestbalkon ca. 7,6m<sup>2</sup> und Stadtblick.
- **Master-Bedroom:** ca. 24,8m<sup>2</sup> (6,37m x 3,90m) – Ein Schlafzimmer der Extraklasse.
- **Zimmer 2:** ca. 18,1m<sup>2</sup> (3,59m x 5,06m) – Perfekt als großzügiges Kinderzimmer.

## 3. Kellergeschoss (Stockwerk 1) – ca. 44,9m<sup>2</sup>

- **Garage:** ca. 22,8m<sup>2</sup> (3,65m x 6,26m) – Mit internem Hauszugang ("Schleuse") für maximalen Komfort.
- **Hobbyraum:** ca. 19,6m<sup>2</sup> (3,82m x 5,14m) – Vielseitig nutzbar als Fitness- oder Werkraum.
- **Technik & Lager:** Inklusive Heizungsraum, Waschküche und Vorrat (insg. ca. 27 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche).

## TECHNIK & HIGHLIGHTS

- **Vollsanziert:** Modernster Standard bei Böden (Parkett/Fliesen), Sanitär und Elektrik.
- **Energieeffizient:** Neue Kunststofffenster mit **3-fach Verglasung**, Schallschutz und Rollläden.
- **Smart & Safe:** Teilweise Smart-Home-Ausstattung und installierte Alarmanlage.
- **Außenbereich:** Eigener Garten mit Grillstelle und sonniger Terrasse ca. 21m<sup>2</sup>.
- **Solar-Potenzial:** Die Dachflächen eignen sich hervorragend für Photovoltaik.

**TOP-LAGE IN VIKTRING** Wohnen Sie dort, wo Klagenfurt am schönsten ist. In wenigen

Minuten erreichen Sie den Wörthersee oder das Stift Viktring. Beste Infrastruktur (Schulen, Nahversorger) ist fußläufig erreichbar, die Innenstadt liegt nur 10 Autominuten entfernt.

**IHR FINANZIELLER VORTEIL** Bei Eigennutzung profitieren Sie von der temporären **Befreiung der Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 %)** – eine Ersparnis von ca. **4.950 €** bei Ihren Kaufnebenkosten!

## ECKDATEN

- **Kaufpreis:** 475.000,00 €
- **Wohnfläche:** ca. 172m<sup>2</sup>
- **Gesamtfläche:** ca. 217m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 327,2m<sup>2</sup>

**Nutzen Sie die Gelegenheit für eine digitale Vorab-Besichtigung. Senden Sie uns Ihre Daten (Name, Tel, Mail) und Sie erhalten sofort das Passwort zum 3D-Rundgang!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <4.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <4.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap