

# **Einzigartiges Penthouse mit Galerie und Dachterrasse im Zentrum von Klagenfurt**



**RE/MAX**

Galerie

**Objektnummer: 3754\_465**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt
<b>Baujahr:</b>	ca. 1700
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	164,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	1.275.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.60 %	

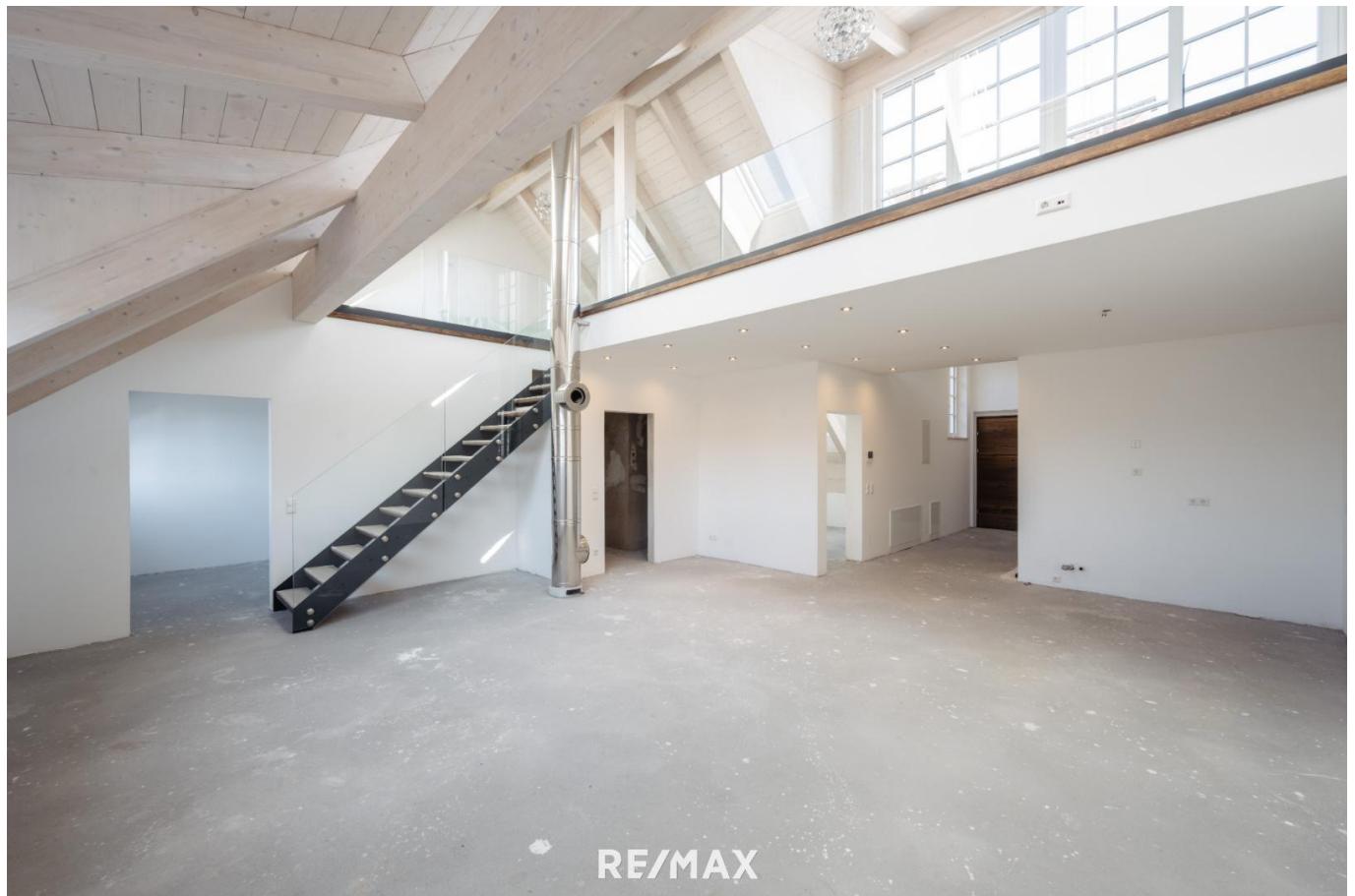
## Ihr Ansprechpartner



**Peter Dohr**

RE/MAX Friends 2  
Am Weiher 7  
9400 Wolfsberg

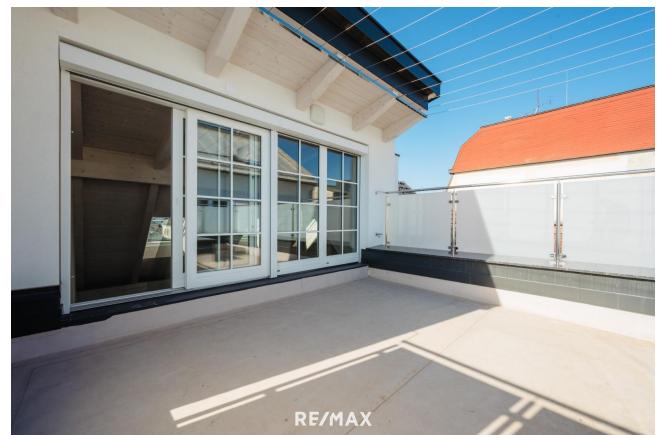
H +43 664 266 32 96



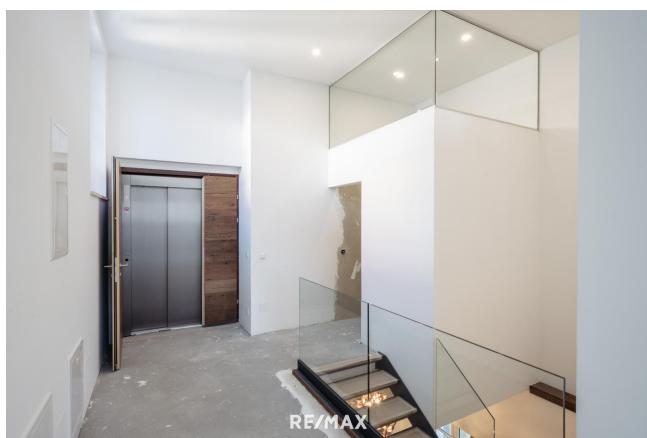
RE/MAX

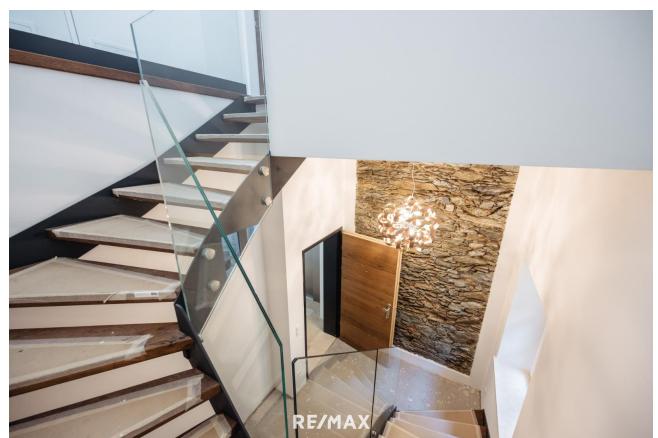


RE/MAX



RE/MAX





# Objektbeschreibung

## **Einzigartiges Penthouse mit Dachterrasse Stilvoller Altbau trifft auf Moderne im Zentrum von Klagenfurt**

Dieses einmalige Penthouse-Wohnung mit ca. 168,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche und traumhafter Dachterrasse befindet sich in einem historischen Altbau aus dem Jahr um 1700, mitten im Zentrum der Landeshauptstadt. Hier verschmilzt Altes und Neues zu einer einzigartigen Symbiose, die Ihnen ein unbeschreibliches Wohnerlebnis bietet. Moderne Architektur haucht diesem Projekt luxuriösen Flair ein. Das Gebäude wurde 2021 umfassend saniert und auf den neuesten technischen Stand gebracht und auch optisch perfektioniert. Historische Mauer- und Deckenelemente blieben erhalten und wurden stilvoll in die Neugestaltung integriert.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist barrierefrei mit dem Aufzug zu erreichen oder über das eindrucksvolle Treppenhaus.

Auf zwei Etagen, mit gut durchdachter Raumaufteilung können Sie sich frei entfalten und Ihre Wohn- und Gestaltungswünsche perfekt umsetzen.

Das Penthouse ist hochwertig und exklusiv ausgestattet: türkische Kalksteinböden und -fliesen in römischer Verlegung, Parkettböden, Badezimmer und WC von Villeroy & Boch, Glastüren, Fenster aus Meranitholz mit Isolierverglasung (in den Schlafzimmern und dem Wohnzimmer zusätzliche Schallschutzverglasung). Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme und Fußbodenheizung.

Die Wohnfläche von ca. 168,54 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf:

2. Obergeschoss:

- Vorraum/Stiege – ca. 8,25 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

- Wohn-/Koch-/Esbereich – ca. 64,24 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1 – ca. 22,88 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2 – ca. 12,70 m<sup>2</sup>
- Badezimmer – ca. 10,09 m<sup>2</sup>
- WC und Dusche – ca. 2,63 m<sup>2</sup>

Galerie:

- Galerie – ca. 43,60 m<sup>2</sup>
- Terrasse – ca. 18,82 m<sup>2</sup>

Die Immobilie befindet sich im Moment im belagsfertigen Zustand und wird schlüsselfertig übergeben. Die Oberflächen können noch mitgestaltet werden und sind bereits im Kaufpreis

inkludiert.

Dieses tolle Penthouse liegt direkt im Zentrum der Landeshauptstadt in der Nähe des Benediktinermarkts. Klagenfurt bietet Ihnen eine perfekte Infrastruktur, zahlreiche Ausflugsziele, Freizeit- und Kultureinrichtungen und die Nähe zum wunderschönen Wörthersee. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ausgezeichnet, in nur wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß den Haupt- und den Busbahnhof. Es bieten sich Ihnen auch zahlreiche Sportmöglichkeiten in der herrlichen Umgebung wie Wassersport, Ski- und Langlaufen, Wandern, Golfen und vieles mehr. Auch Ausflüge in unsere unmittelbaren Nachbarländer Italien und Slowenien bieten sich durch die kurze Entfernung mit einer Fahrzeit von ca. in 1 bis 2 Stunden hervorragend an.

Betriebskostenannahme mit 3,20 € brutto/m<sup>2</sup>, da es aktuell noch keine Vorschreibung dieser Wohnung gibt.

Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum mit diesem wunderschönen Objekt und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von seinen Vorzügen.

Wohnen Sie in einem exklusiven Penthouse, das hochwertig ausgestattet maximalen Komfort bietet!

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Angaben

gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Hei44.

zw 1 k

är Wh

me /(m

be <sup>2a</sup>)

dar

f:

Kla B  
sse  
Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar  
f:

Fa 0.8  
kto 2  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en

z:  
Kla A  
sse  
Fa  
kto  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z: