

## Wohnungspaket mit drei Kleinwohnungen - Neubau

# VITRINO

STADT, LAND, SEE



Deckblatt

**Objektnummer: 141/77908**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	672.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.729,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Simone Lindner**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 463502072 576

H 0676 834 34 576

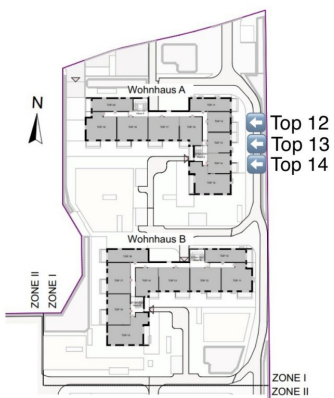


Mitglied des  
immobilienring.at









VITR'NO  
STADT, LAND, SEE  
SCHNABERSTRASSE 24, 10  
1010 WIEN  
ÖSTERREICH  
01  
HANDELS

# VITRINO

STADT, LAND, SEE

GENDARMERIESTRASSE 2A - 2E  
9073 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

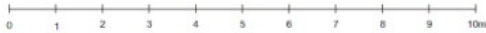
WOHNHAUS A - 1. Obergeschoss TOP 12

WOHNFLÄCHE	1. VORSAAL	4,01 m <sup>2</sup>
47,41 m <sup>2</sup>	2. WC	2,17 m <sup>2</sup>
	3. BAD	5,29 m <sup>2</sup>
BALKON	4. WOHNESSTIMMER	22,59 m <sup>2</sup>
6,05 m <sup>2</sup>	5. AR	1,67 m <sup>2</sup>
	6. ZIMMER	11,66 m <sup>2</sup>
	7. BALKON	6,05 m <sup>2</sup>

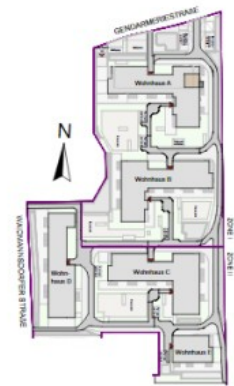


AMA	Altkna mit Absturzicherung
AGP	Abgrenzung durch Pfosten
D	Deckbeschriftung
DK	Deckbeschriftung
F	Fensterleiste
FPH	Fensterleiste bis 100cm
K	Küchenschrank
KA	Kanaldeckel
MSO	Mischschalldämmung auf Sockel
MZ	Mischschalldämmung
PH	Parapetmauer
S	Stuife
TT	Trennwand
VSG	Absturzicherung vor Fensterbank
WM	Waschmaschine
WRH	Wand rauehoch
UZ	Unterzug

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbekreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, dazu sind Naturmaße erforderlich. Die MZ - Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenanfragen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



STAND Mai 2023



EIN PROJEKT VON HANDLER



Mitglied des  
immobilienring.at

# VITRINO

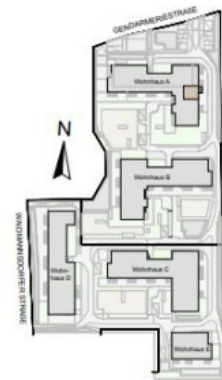
STADT, LAND, SEE

GENDARMERIESTRASSE 2A - 2E  
9073 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

WOHNHAUS A - 1. Obergeschoss TOP 13

WOHNFLÄCHE		
47,34 m <sup>2</sup>	1. VORRAUM	4,01 m <sup>2</sup>
	2. WC	2,10 m <sup>2</sup>
	3. BAD	5,29 m <sup>2</sup>
	4. WOHNKÜCHE	22,59 m <sup>2</sup>
6,05 m <sup>2</sup>	5. AR	1,67 m <sup>2</sup>
	6. ZIMMER	11,68 m <sup>2</sup>
	7. BALKON	6,05 m <sup>2</sup>

STAND April 2023

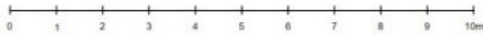


EIN PROJEKT VON HANDLER



- ABA Abtafel mit Abturrzicherung
- AGP Abgrenzung durch Pflanzen
- D Drehbeschlag
- DK Dreiecksbeschlag
- F Fensterglasung
- FFH Fensterglasung bis 100cm
- K Kleinfach
- KA Kanalkabel
- MFC Maschenblechtafel auf Sockel
- NZ Maschenblechtafel
- PH Perspectivhöhe
- S Stütze
- TT Terrassenabgrenzung
- VSG Abturrzicherung vor Fensterbank
- WM Waschmaschine
- WRH Wand raufhoch
- UZ Unterzug

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, dazu sind Naturmassen erforderlich. Die M2 - Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



Mitglied des  
immobilienring.at

# VITRINO

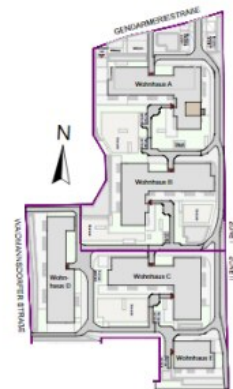
STADT, LAND, SEE

GENDARMERIESTRAßE 2A - 2E  
9073 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

WOHNHAUS A - 1. Obergeschoss TOP 14

WOHNFLÄCHE	1. VORRAUM	4,01 m <sup>2</sup>
47,54 m <sup>2</sup>	2. WC	2,17 m <sup>2</sup>
	3. BAD	5,29 m <sup>2</sup>
BALKON	4. WOHN-ESSENZIMMER	22,99 m <sup>2</sup>
5,89 m <sup>2</sup>	5. AN	1,67 m <sup>2</sup>
	6. ZIMMER	11,41 m <sup>2</sup>
	7. BALKON	5,69 m <sup>2</sup>

STAND Mai 2023



EIN PROJEKT VON HANDLER



- AMA Abfluß mit Absturzicherung
- AGP Abgrenzung durch Pflanzen
- D Drehbeschlag
- DK Drainagebeschlag
- F Fliegengitter
- FPN Fliegengitter bis 100cm
- K Kleinfach
- KA Kantenleiste
- MSD Maschenstrahlzaun auf Sockel
- MZ Maschenstrahlzaun
- PH Parapetmaße
- S Stütze
- TT Terrassenbrüstwand
- VSG Absturzicherung vor Fensterkante
- WM Waschmaschine
- WRH Wand raumhoch
- UZ Umklee

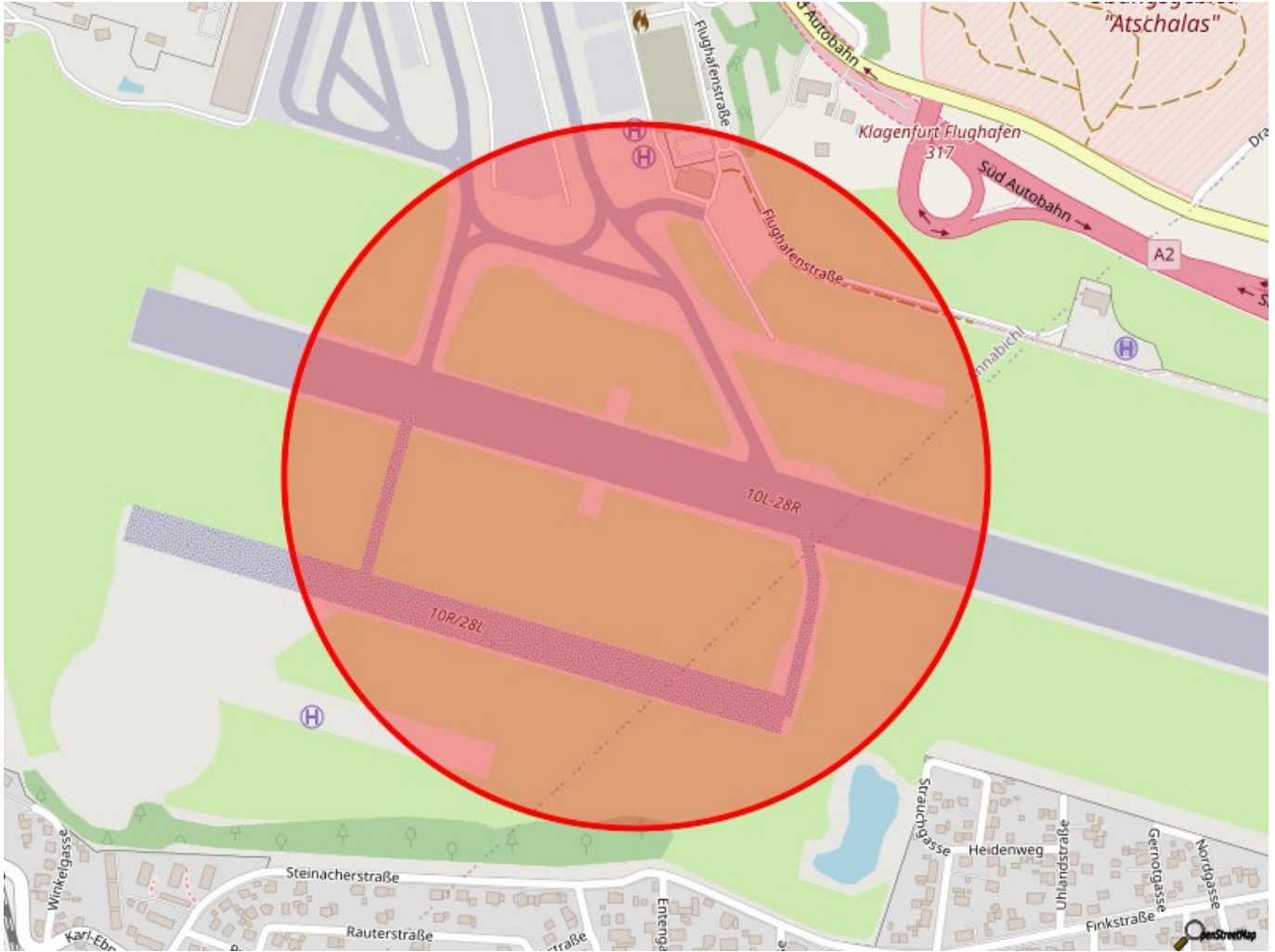
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, dazu sind Naturmaße erforderlich. Die MZ - Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unveränderliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung erfolge Behördenaufträgen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m



Mitglied des  
immobilienring.at





## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Die Neubauwohnanlage in Klagenfurt-Viktring, bestehend aus zwei Wohnhäusern mit 78 Eigentumswohnungen, in den Größen 40-110 m<sup>2</sup>, steht in den Startlöchern.

Terrasse, Eigengarten, Balkon, Loggia oder Dachterrasse - Sie entscheiden!

Ob für Eigennutzer oder als Anlegermodell - Individualität wird hier groß geschrieben!

Dieses Angebot ist ein Paket bestehend aus drei Anlegerwohnungen mit sehr guter Vermietbarkeit.

Wohnhaus 1, 1. OG, TOP 12/13/14

Wohnfläche: 47,41 m<sup>2</sup>

Balkon: 6,05 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 47,34 m<sup>2</sup>

Balkon: 6,05 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 47,34 m<sup>2</sup>

Balkon: 5,69 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: EUR 672.000,00 zzgl. 20% UST.

Lassen Sie sich vormerken und freuen Sie sich auf ein unverbindliches Beratungsgespräch, sowie die Präsentation der verschiedensten Wohnungstypen und allen dazugehörigen Details.

Informationen unter:

[lindner@rustler-ktn.eu](mailto:lindner@rustler-ktn.eu)

<https://vitrino.at>

Nutzen Sie gerne auch unsere Finanzierungskontakte und lassen Sie sich unverbindlich beraten!

Weitere Angebote finden Sie auf [www.rustler.eu](http://www.rustler.eu)



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.