

Neubau – Erstbezug – Ganz oben: Moderne 2-Zimmer Wohnung mit Blick zum Dom

9020 Klagenfurt am Wörthersee, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 4649



Wohnfläche ca.: **71,27 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **400.000 EUR**



Neubau – Erstbezug – Ganz oben: Moderne 2-Zimmer Wohnung mit Blick zum Dom

Objekt ID	4649
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Karfreitstraße 16 (Klagenfurt - Zentrum) 9020 Klagenfurt am Wörthersee Kärnten
Lage	Stadtzentrum
Etage	5
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	71,27 m²
Kellerfläche ca.	7,02 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2021
Zustand	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Heizwärmebedarf (HWB)	18,00 kWh/(m²·a) (Klasse A)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,66 (Klasse A+)
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	21.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	Kurzfristig - Sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse Ost, Barrierefrei, Fahrradraum, Kabel-/Sat-TV, Mansarddach, Massivbauweise, Neubau, Parkettboden, Separates WC, Tageslichtbad



Käuferprovision	3,6% Vom Kaufpreis 3,6% inkl. 20 % MwSt.
Kaufpreis pro m²	5.612,46 EUR
Monatliche Kosten netto	235,35 EUR
Monatliche Kosten brutto	229,70 EUR
Sonstige Kosten netto	77,34 EUR
Kaufpreis	400.000 EUR
Betriebskosten brutto	112,76 EUR
Heizkosten netto	39,60 EUR
Heizkosten	39,60 EUR



Objektbeschreibung

Diese helle und außergewöhnliche Wohnung mit einer Raumhöhe von 3 Metern liegt am Klagenfurter Domplatz im 5. und letzten Stock. Sie umfasst einen sehr großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnraum mit großen Fensterflächen in der Mansarde. Der fehlende Balkon wird durch die geschickt platzierten Dachflächenfenster sehr gut ersetzt.

Direkt im Anschluss an den Wohn-/Essraum befindet sich ein feines Schlafzimmer, mit tollen Dachflächenfenstern ebenfalls hell und modern gestaltet. Im Bereich der Diele findet sich ein Bad, ein WC und einen Abstellraum, im Untergeschoss liegt ein Kellerabteil. Für Ihre Einbauküche sind sämtliche Anschlüsse im Wohnraum integriert, für die Nachrüstung einer Klimaanlage sind alle Installationen vorbereitet.

Gegen einen Aufpreis iHv. € 21.000,00 ist ein Tiefgaragenabstellplatz pro Top verfügbar.

+ Neubau / Erstbezug

Die moderne Wohnanlage liegt gegenüber dem Klagenfurter Dom in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, die ersten Einheiten wurden Ende 2021 übergeben. Durch sorgfältige Planung von erfahrenen Architekten konnte das Bauwerk perfekt in die umliegende Bebauung integriert werden. Auf 5 Geschoßen wurden 33 Wohnungen, 2 Geschäftslokale, Garage, Tiefgarage und Keller-/Nebenräume errichtet.

Durch unterschiedlichste Grundrisse und Flächen sind die einzelnen Einheiten auf die Bedürfnisse von Singles und Paare zugeschnitten. Auf Grund der zentralen Lage und völliger Barrierefreiheit fühlen sich aber auch Senioren pudelwohl!

Bei der Planung wurde Hauptaugenmerk auf beste Qualität der Baustoffe und Komponenten, auf Nachhaltigkeit und umweltfreundliche Nutzung gelegt. Viel Licht durch viel Glas und ein großzügiger Lichthof beim Stiegenhaus bieten ein Wohngefühl der besonderen Art.

Ausstattung

Top Ausstattung, hell und modern!

- + Ihre Wohnung und auch alle anderen Bereiche der Anlage sind barrierefrei erreichbar.
- + Die Einheit ist modern gestaltet, hochwertig ausgestattet und verfügt einen netten und freundlichen Ausblick zum Dom und über die Dächer der Innenstadt.
- + Glasfaser Internet - die Anbieter Magenta und A1 sind im Haus, die Verkabelung ist bis in jedes Zimmer fertig vorbereitet.
- + Vom Bauträger wurde die Planung einer Küche veranlasst. Holen Sie sich Ihre Sonderkonditionen beim Küchenstudio unter Vorlage dieses Küchenplanes.
- + Für die Top-Innenstadt-Lage selbstverständlich wurden ausreichend Fahrradabstellplätze vorgesehen, gegen Aufpreis iHv. € 21.000,00 ist pro Top ein Abstellplatz in der Tiefgarage verfügbar.

Sonstiges

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer/Vermieter sowie in Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) wird um Verständnis ersucht, dass nur Anfragen mit zumindest vollständigem Namen, E-Mailadresse und Telefonnummer bearbeitet werden. Ohne diese Angaben werden keine weiteren Auskünfte erteilt / keine Objektunterlagen übergeben.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden mit größter Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein, vorhandene technische Anlagen, Grundstücksanschlüsse udgl. wurden nicht auf deren Wartungsstand und/oder Funktionstüchtigkeit überprüft. Das Anbot ist freibleibend, unverbindlich und vorbehaltlich Zwischenverkauf/-Vermietung.

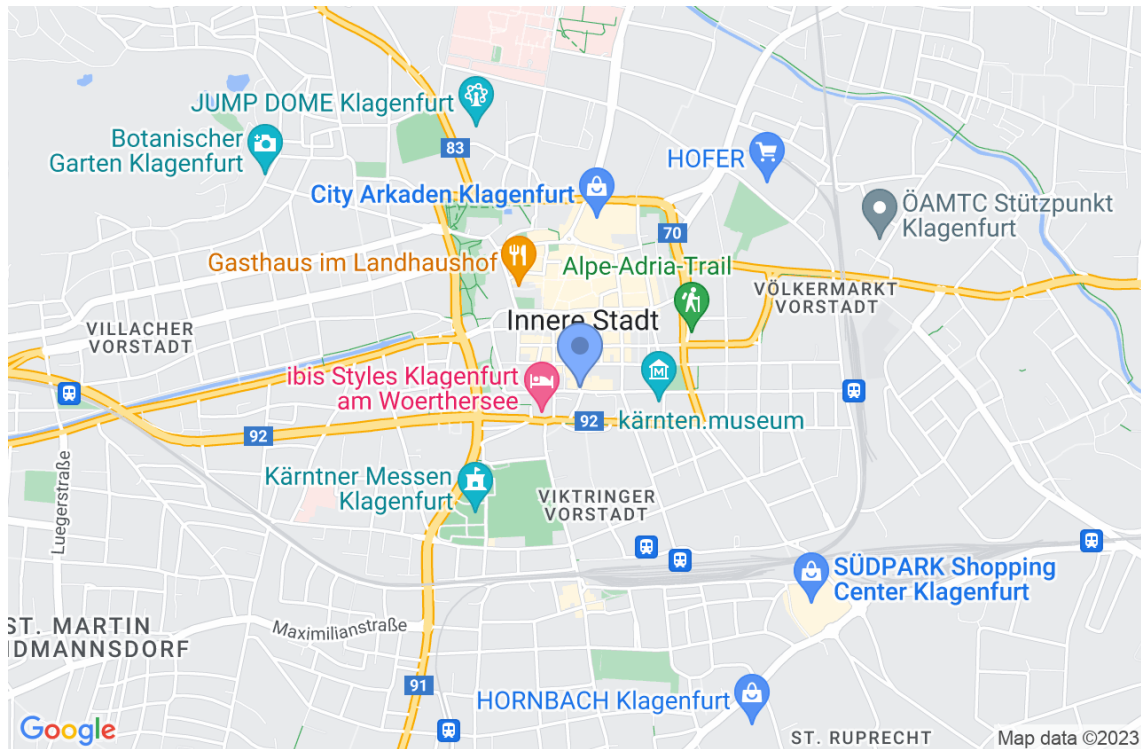


Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.



Lage

Wohnen am Domplatz - das bedeutet Top zentrale Lage, in wenigen Schritten beim Marktplatz oder am Alten Platz, Einkaufen, Schule, Freizeitaktivitäten – alles zu Fuß leicht erreichbar. Beste Busanbindungen zum Wörthersee und in alle Richtungen, auch der Hauptbahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Mit dem PKW aus der Tiefgarage und auf kürzestem Wege zur A2-Autobahn mit direkter Verbindung nach Salzburg, Graz, Wien und an die Adria.





Wohn-Essraum



Wohn-Essraum



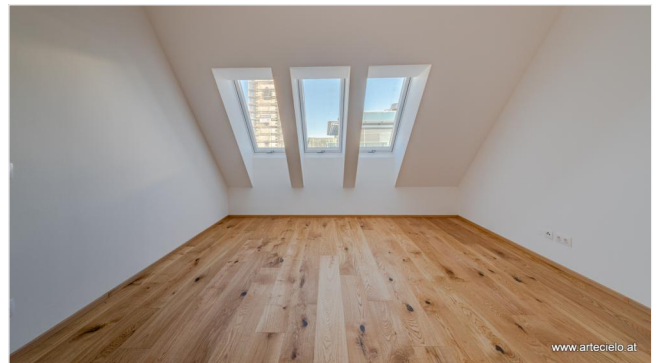
Wohn-Essraum



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer





Diele, Toilette und Badezimmer



Diele, Toilette und Badezimmer



Garderobennische



Abstellraum



Abstellraum



Zugang 5. OG



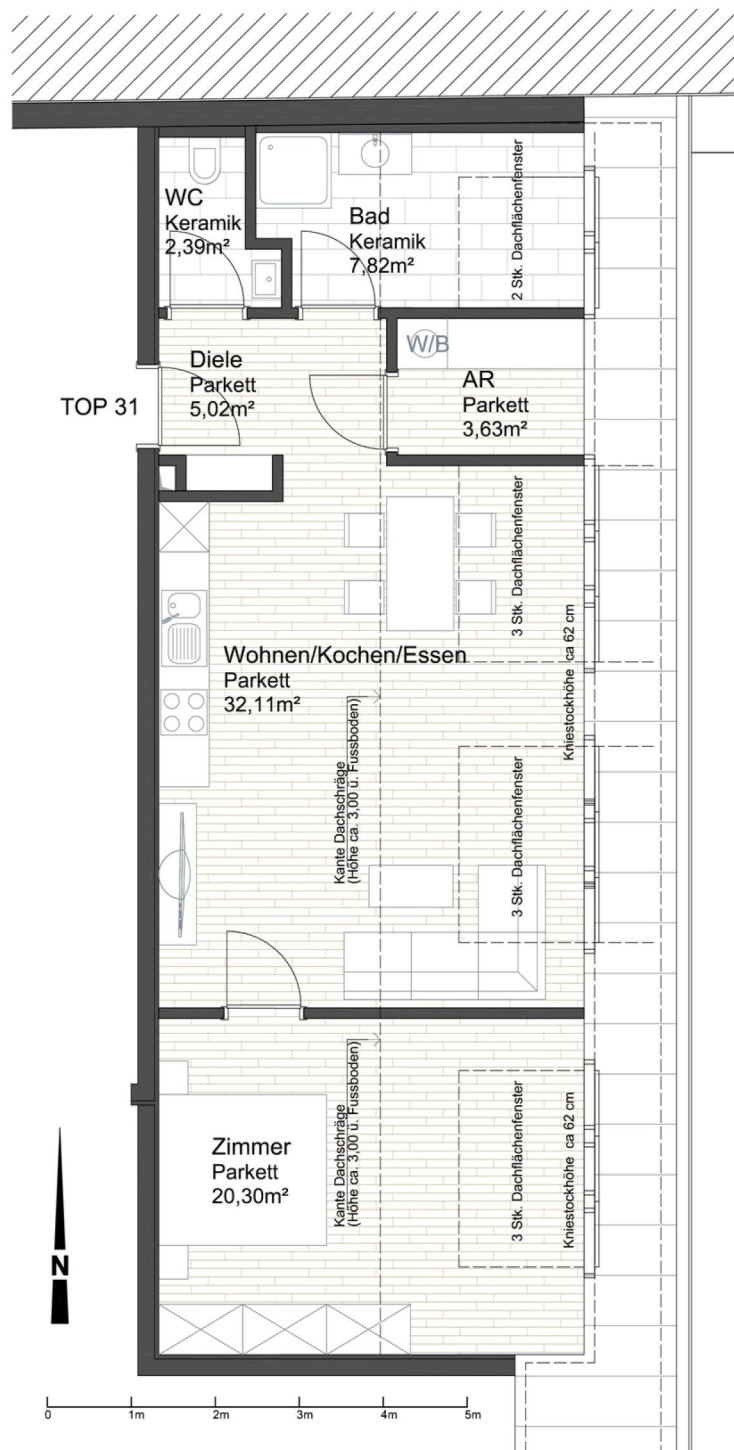


Ansicht_Domplatz



Grundriss

Top31_Gundriss



Grundriss

Schnitte

