

**Wohnungspaket mit drei Kleinwohnungen - Neubau**

# VITRINO

STADT, LAND, SEE



Deckblatt

**Objektnummer: 141/77908**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## 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





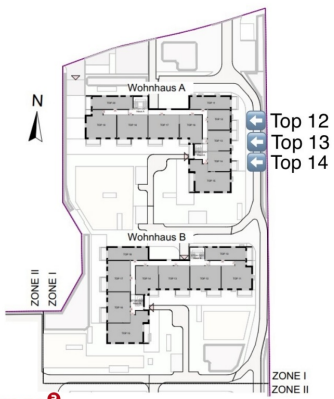
**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

**VITR'NO**  
STADT, LAND, SEE  
SCHNAPPESTRASSE 24, 25  
80333 MÜNCHEN • TEL. 089 30909000  
www.vitr.no

# VITRINO

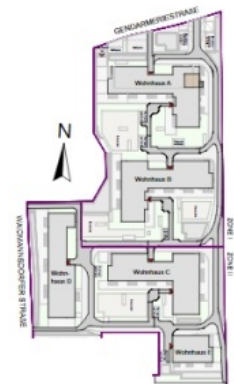
STADT, LAND, SEE

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. WOHN-ESSZIMMER	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 Mai 2023



EIN PROJEKT VON HANDLER



AMA	Atika mit Absurzsicherung
AGP	Abgrenzung durch Pfosten
D	Driftbeschieg
DK	Driftbeschieg
F	Fensterleiste
FPH	Fensterleiste bis 100cm
K	Küchenschrank
KA	Kanaldeckel
MSO	Mischdrahtbaum auf Socket
MZ	Mischdrahtbaum
PH	Parapetmauer
S	Stube
TT	Terrassenabgrenzung
VSG	Absurzsicherung vor Fensterbank
WM	Waschmaschine
WRH	Wand rauehoch
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 Naturmaße erforderlich. Die M2 - Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenaufgaben, etc. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



# VITRINO

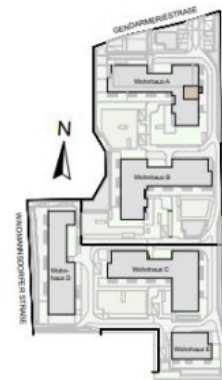
STADT, LAND, SEE

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	11,88 m <sup>2</sup>
	7. BALKON	6,05 m <sup>2</sup>

STAND April 2023



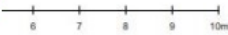
EIN PROJEKT VON HANDLER



- ABA Attika mit Absturzsicherung
- AGP Abgrenzung durch Pflanzen
- D Drehbeschlag
- DK Dreiecksprofil
- F Fenstergattung
- FFH Flurwegung bis 100cm
- K Kleinfach
- KA Kanalkabel
- MFC Maschenblech auf Sockel
- NZ Maschenblech auf Sockel
- PH Persenbohle
- S Stütze
- TT Terrassenbrüstwand
- VSG Absturzsicherung 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 Naturmaße erforderlich. Die M2 - Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, konstruktiver und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



# VITRINO

STADT, LAND, SEE

GENDARMERIESTRAÙE 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-ESZIMMER	22,99 m <sup>2</sup>
5,89 m <sup>2</sup>	5. AB	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



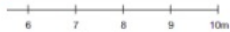
EIN PROJEKT VON HANDLER



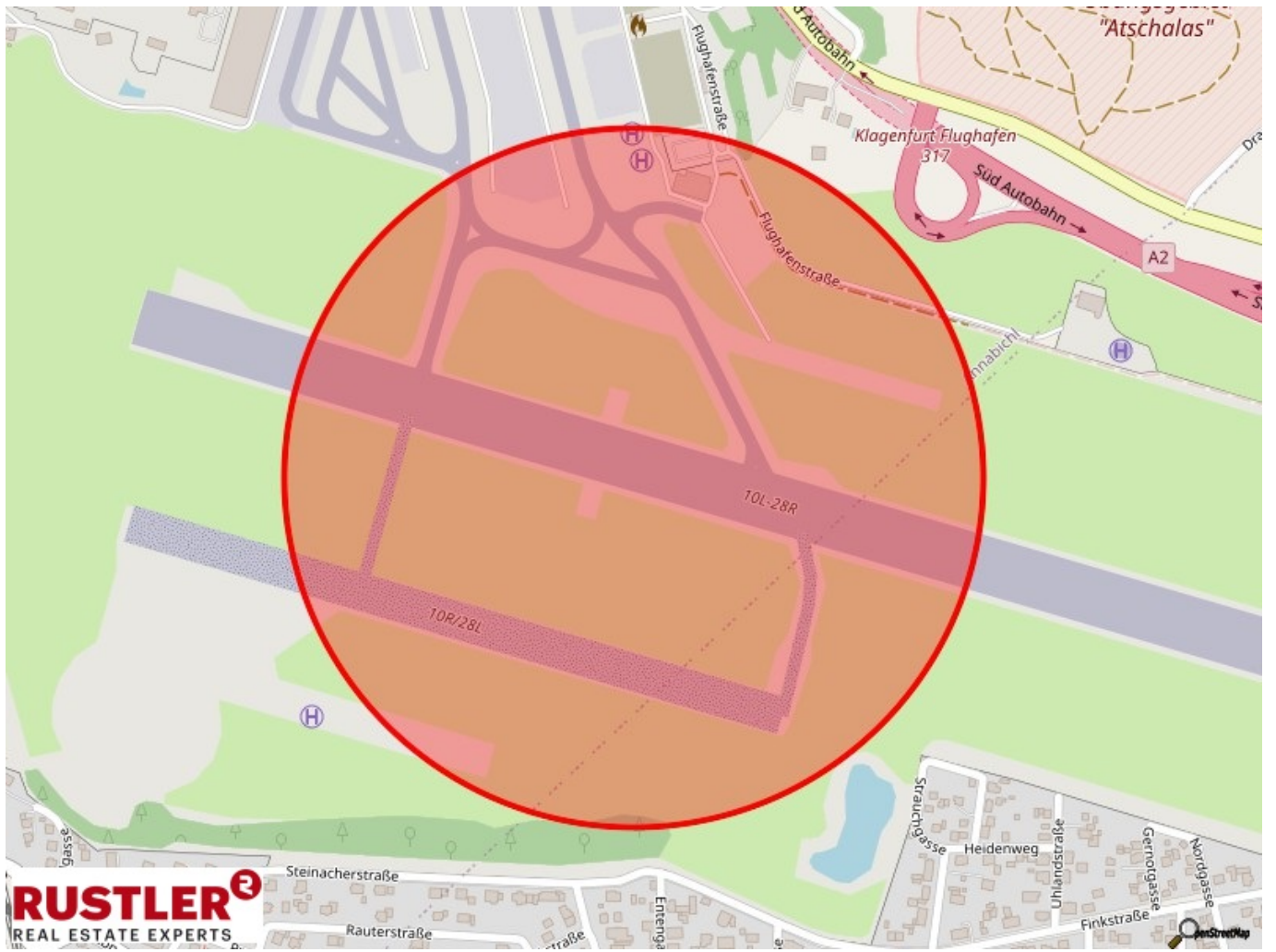
- AMA AbfluÙ mit Absturzsicherung
- AGP Abgrenzung durch Pflanzen
- D Drehbeschlag
- DK Drehkippbeschlag
- F Fliegengitter
- FPH Fliegengitter bis 100cm
- K Kasten
- KA Kastenleiste
- MSD Maschenstrahlzaun auf Sockel
- MZ Maschenstrahlzaun
- PH ParapetmaÙe
- S Stütze
- TT Terrassenbrüstwand
- VSG Absturzsicherung vor Fensterlaube
- 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 NaturmaÙe erforderlich. Die MZ - Angaben entsprechen den RohmaÙen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung erfolge Behördenaufträgen. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS







## 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://vitri.no.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)