

## Allgemeine Beschreibung:

Der Dachgeschoßausbau – zwei Wohneinheiten sowie ein Ordinationsbereich – befindet sich im Zentrum der Stadt Klagenfurt – Bereich innerhalb des Ringes, neben dem Benediktinerplatz (Marktplatz).

Der Zugang erfolgt von der Dr. Hermann-Gasse (siehe Lageplan). Über einen barrierefreien Eingang in das Stiegenhaus gelangt man mit dem Personenlift in das Dachgeschoß. In den darunter liegenden Geschoßen befinden sich Räumlichkeiten der Volksbank, eine Facharztpraxis, sowie die Postfiliale (Hauptpost).

Die zentrale Lage bietet alle Angebote der Nahversorgung, ob Post, diverse Banken, Marktplatz (Bauernmarkt), diverse Arztpraxen, Busverbindungen vom Heiligen-Geist-Platz in alle Richtungen, Behörden (Magistrat Klagenfurt usw.), Versicherungen, sowie alle Einkaufs- und Dienstleistungsangebote.

Das angrenzende Hotel Sandwirth bietet Gastronomie höchster Qualität, die unmittelbare Nähe zu umliegenden Parkanlagen stellt gleichzeitig ein Erholungs- und Entspannungsangebot dar.

Da zu den Wohn- bzw. Ordinationsflächen keine eigenen Stellplätze angeboten werden, besteht die Möglichkeit, in den unmittelbar nahe gelegenen Parkgaragen entsprechende Stellflächen zu mieten. Weiters ist ein Parkhausprojekt direkt neben dem Gebäude (Benediktinerplatz) angedacht.

## Preise und Flächen in Quadratmetern:

Wohnung 1	126,94m <sup>2</sup>	€ 406.200,00
Wohnung 2	116,20m <sup>2</sup>	€ 371.800,00
Büro oder Ordination:	117,88m <sup>2</sup>	€ 377.200,00

## Objektbeschreibung:

Der Dachgeschoßausbau ist im Wohnungsbereich in zwei Ebenen, im Ordinationsbereich in einer Ebene geplant.

Die Ausbauqualität entspricht gehobenem Wohnstandard.

- Wände: Trockenbau-Gipskarton, grundiert, zweimal weiß gestrichen.
- Fußböden: Fertigparketten 3,5mm Nuttschicht (Eiche, Esche, Buche, Ahorn wahlweise).
- Innenstiege: Buche Vollholz, Handlauf Buche-massiv.
- Bad/WC: Wandfliese 30x60, Farbe weiß/creme.  
Bodenfliesen: Feinsteinzeug 30 x 60, durchgefärbt, Abrieb 4, rutschhemmend R9, Farbe weiß/creme.  
Sanitärkeramik: Ideal Standard „Eurovit“ weiß.  
Armaturen: Grohe Einhebelmischer Serie „Wave“.  
WC: Wand-WC mit Geberit-Unterputzspülkasten.
- Fenster: Kunststoff 5-Kammer-Profil mit Stahlkern und Wärmeschutzverglasung.
- Sonnenschutz: Alu-Lamellenjalousien mit Kurbelantrieb.
- Wohnungseingangstüre: Holz, ÖNORM, massiv, weiß lackiert, mit Sicherheitsbeschlag.
- Innentüren: Holz, ÖNORM, mit Holzzarge, weiß lackiert.
- Dachflächenfenster: Velux, mit integrierten Rollläden.
- E-Installation: Ausstattung „gehobener Standard“, Schalterprogramm Legrand „Creo“ ultraweiß
- Telefon, TV, Internet: Festnetzanschluss vorinstalliert für diverse Anbieter
- Heizung: Fernwärme, Abrechnung über Verbrauchszähler, Kompaktheizkörper mit Thermostatventil, FB-Heizung in Bad/WC
- Abstellräume: sind jeder Einheit zugeordnet (siehe Plan)
- Sonderausstattung bzw. Änderungswünsche: nach Abhängigkeit des Baufortschrittes ist es möglich, Änderungswünsche in der Raumaufteilung (nicht tragende Zwischenwände), an den Installationen sowie Oberflächen (Böden, Fliesen, Wände) nach vorheriger Aufpreis-Vereinbarung umzusetzen.  
Dies gilt auch für die Zusammenlegung beider Wohneinheiten.
- Die Ausstattung der Ordination entspricht der Beschreibung der Wohneinheiten.

Weitere Auskünfte, Besichtigungstermine, 3D-Video Präsentation:

**Tel.: 0676 844411100**