Immo Germ
St. Georgener Straße 68, 9020 Klagenfurt
Mail: office@immo-germ.at Web: immo-germ.at
Tel: +43 (0) 463 25 660 Mob: +43 (0) 664 1 319 319

Ort :	Umag
Kode :	05512
Wohnfläche :	71 m2
Grundstücksfläche :	24 m2
Entfernung zum Zentrum :	2000 m
Entfernung zum Meer :	700 m
Meerblick :	Nein
Parkplatz :	Ja
Garage :	Nein
Keller :	Ja
Klimaanlage :	Nein
Aufzug :	Nein
Zentralheizung :	Nein
Etage :	Erdgeschoss
Anzahl der Etagen :	2
Anzahl der Schlafzimmer :	1
Anzahl der Badezimmer :	1
Baujahr :	2025
Anbaumöglichkeit :	Nein
Energieeffizienz :	Nicht bekannt

Preis :	2.135.423 Kn
Preis :	284.723 €

Das Gebäude dient ausschließlich Wohnzwecken, ohne Geschäfts- und Gemeinschaftsräume, und ist als eigenständige architektonische Einheit mit modernem Design und räumlicher Funktionalität konzipiert.

Gebäudestruktur
Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschoss. Insgesamt sechs Wohnungen sind in vertikalen Einheiten mit eigenen Gärten und Terrassen angeordnet.

Immo Germ
St. Georgener Straße 68, 9020 Klagenfurt
Mail: office@immo-germ.at Web: immo-germ.at
Tel: +43 (0) 463 25 660 Mob: +43 (0) 664 1 319 319

2. AUFTEILUNG DER WOHNEINHEITEN
- Wohnungen S1–S4 (Erdgeschoss):
Sie haben direkten Zugang zu eigenen Gärten und Außenterrassen.
- Wohnungen S5 und S6 (Obergeschoss):
Sie verfügen über großzügige, nicht überdachte Terrassen mit ausreichend Platz zum Wohnen und Essen im Freien.
- Jede Wohnung verfügt über einen separaten Kellerabteil und einen Stellplatz.

Zugang
Der gesamte Komplex ist eingezäunt und durch eine automatische, ferngesteuerte Hebebühne geschützt, die einen ungehinderten und sicheren Zugang für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, Kinderwagen und Fahrräder ermöglicht.

3. BAU UND AUSSTATTUNG
Bau
Die Tragkonstruktion besteht aus einem Stahlbetonskelett mit Stahlbetonplatten zwischen den Geschossen und Mauerwerkswänden. Das Gebäude ist mit hoher statischer und erdbebensicherer Konstruktion konzipiert.
Fassade und Dach
Kontaktfassade mit 10 cm dicker Dämmung. Die Oberfläche kombiniert helle Putztöne mit Steindetails und dekorativer Holzverkleidung. Das Dach ist flach. Energieklasse des Gebäudes: A+.
Fenster und Schiebetüren
Aluminiumfenster und -schiebetüren der Marke Cortizo mit dreifach isoliertem Glas. Elektrische Rollläden der Marke MEDLE. Moskitonetze mit Aluminiumprofilen.
Türen
– Eingangstür Master EX3 – einbruchsicher, feuerfest und schalldicht.
– Innentür GD DORIGO (Italien) – Holz, mit flachem Rahmen

und verdeckten Scharnieren, wandbündig, hochwertig verarbeitet.
Bodenbeläge
– Schlafzimmer: Mehrschicht-Eichenparkett ADMONTER (Österreich);
– Wohnzimmer und Küche: Großformatkeramik Atlas Concorde (Italien);
– Badezimmer und Loggien: Keramikfliesen Atlas Concorde (Italien).
Sanitärausstattung
Ausstattung der renommierten Marke Villeroy and Boch – Toiletten, Bidets, Waschbecken, Duschkabine mit Rinne und Glastrennwand.
Kamin
Für die Installation eines Innenkamins ist ein Kaminanschluss vorbereitet.
4. ENERGIE UND HAUSHALTSGERÄTE
Heizung und Warmwasser
System basierend auf einer Mitsubishi
Luft-Wasser-Wärmepumpe, mit Wärmeverteilung über Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung.
Kühlung
Mitsubishi Multi-Split-System – ermöglicht die Klimatisierung aller wichtigen Räume mit leiser und effizienter Temperaturregelung.

Lüftung
Die Badezimmer sind mit mechanischer Lüftung über Deckenventilatoren ausgestattet.
Elektroinstallationen
Eine hochwertige Elektroinstallation mit ausreichend Steckdosen und Schaltern ist vorhanden.
Bildtelefone
Die Bildtelefonanlage ermöglicht kontrollierten Zugang und zusätzliche Privatsphäre.
Verbrauchsmessung
Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Wasser- und

Immo Germ
St. Georgener Straße 68, 9020 Klagenfurt
Mail: office@immo-germ.at Web: immo-germ.at
Tel: +43 (0) 463 25 660 Mob: +43 (0) 664 1 319 319

Stromzähler, einschließlich Anschlüssen für den Kellerraum.
Telekommunikation
Internet- und TV-Anschlüsse sind vorhanden.
5. ANSCHLÜSSE UND INFRASTRUKTUR
Das Gebäude ist angeschlossen an:
- Stadtwasserversorgung;
- Abwassersystem;
- Stromnetz;
- öffentliche Beleuchtung.