









### Das Projekt

Mit dem Projekt "1st" entwickeln wir Wohnraum mit purem Wohlfühlfaktor in 69 Wohneinheiten. Der im Gebäude befindliche Nahversorger, das architektonische Gesamtkonzept und die zentrale innerstädtische Lage machen das Projekt "1st" zur ersten Adresse in Klagenfurt.

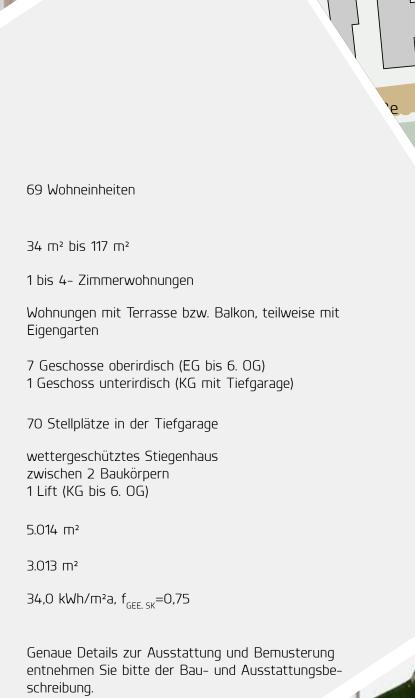
Hier treffen schlichte Extravaganz auf Individualität und Freiraum. Das raffiniert versetzte 2. Obergeschoss schafft Grünraum in luftigen Höhen mit Aussicht ins Grüne.

Die großzügigen, umlaufenden Terrassen im Penthousegeschoss, dienen als private Pufferzone zwischen Wohnraum und dem Trubel der Stadt.









1ST ust-Jaksch-Straße Rosentaler Richard-Wagner-Straße Die Adresse Hans-Sachs-Straße 19-21 9020 Klagenfurt am Wörthersee Stadtbezirk VIII Villacher Vorstadt





#### Die Umgebung



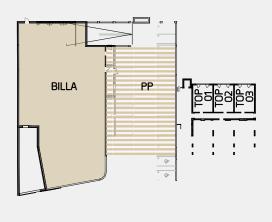








### ÜBERSICHT ERDGESCHOSS





Wohnnutzfläche	35,07 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,48 m <sup>2</sup>
Eigengarten	45,76 m <sup>2</sup>

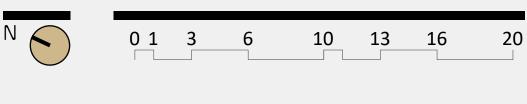
### **TOP 02 | TYP 2**

Wohnnutzfläche	34,35 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,98 m <sup>2</sup>
Eigengarten	43,31 m <sup>2</sup>

### **TOP 03 | TYP 1**

Wohnnutzfläche	35,07 m²
Terrasse	11,44 m²
Eigengarten	45,05 m <sup>2</sup>



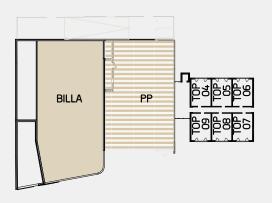




ÜBERSICHT GESCHOSSE



# ÜBERSICHT 1. OBERGESCHOSS



TOP 04	<b>I TYP 3</b> Wohnnutzfläche Balkon	35,02 10,96	
TOP 05	<b>I TYP 4</b> Wohnnutzfläche Balkon	34,35 10,54	
TOP 06	<b>I TYP 3</b> Wohnnutzfläche Balkon	35,02 10,17	
TOP 07	<b>  TYP 3</b> Wohnnutzfläche Balkon	35,02 11,62	
TOP 08	<b>  TYP 4</b> Wohnnutzfläche Balkon	34,35 17,34	
TOP 09	<b>  TYP 5</b> Wohnnutzfläche Balkon	34,93 23,93	



### ÜBERSICHT 2. OBERGESCHOSS

35,51 m² 10,17 m²
35,51 m² 10,17 m²
34,67 m² 10,54 m²
35,41 m² 10,96 m²
60,84 m² 18,74 m² 16,20 m²

TOP 17	<b>  TYP 9</b> Wohnnutzfläche Terrasse Eigengarten	60,22 m² 18,30 m² 31,47 m²
TOP 18	I TYP 8  Wohnnutzfläche Terrasse Eigengarten	60,84 m² 18,01 m² 48,81 m²
TOP 19	TYP 10 Wohnnutzfläche Terrasse Eigengarten	35,48 m² 10,69 m² 32,42 m²
TOP 20	<b>I TYP 11</b> Wohnnutzfläche Terrasse Eigengarten	34,63 m² 10,98 m² 30,47 m²
TOP 2	<b>    TYP 10</b> Wohnnutzfläche Terrasse Eigengarten	35,48 m² 10,98 m² 30,47 m²
TOP 2	<b>2   TYP 11</b> Wohnnutzfläche Terrasse Eigengarten	34,63 m² 10,98 m² 30,47 m²
TOP 2	<b>I TYP 10</b> Wohnnutzfläche Terrasse Eigengarten	35,48 m² 11,42 m² 30,75 m²

Wohnnutzfläche

Wohnnutzfläche

Balkon

Balkon

35.51 m<sup>2</sup>

10,96 m<sup>2</sup>

34,67 m<sup>2</sup>

10,54 m<sup>2</sup>

**TOP 10 | TYP 6** 

**TOP 11 | TYP 7** 



## ÜBERSICHT 3.-5. OBERGESCHOSS

TOP 26_40_54   TYP 6 Wohnnutzfläche Balkon	35,51 m² 10,17 m²
TOP 27_41_55   TYP 6 Wohnnutzfläche Balkon	35,51 m² 10,17 m²
TOP 28_42_56   TYP 7 Wohnnutzfläche Balkon	34,67 m² 10,54 m²
TOP 29_43_57   TYP 6 Wohnnutzfläche Balkon	35,41 m² 10,96 m²
TOP 30_44_58   TYP 8 Wohnnutzfläche Balkon	60,84 m² 17,99 m²

TOP 31_45_59   TYP 9 Wohnnutzfläche Balkon	60,22 m² 17,57 m²
TOP 32_46_60   TYP 8 Wohnnutzfläche Balkon	60,84 m² 17,20 m²
TOP 33_47_61   TYP 10 Wohnnutzfläche Balkon	35,48 m² 10,17 m²
TOP 34_48_62   TYP 11 Wohnnutzfläche Balkon	34,63 m² 10,54 m²
TOP 35_49_63   TYP 10 Wohnnutzfläche Balkon	35,48 m² 10,54 m²
TOP 36_50_64   TYP 11 Wohnnutzfläche Balkon	34,63 m² 10,54 m²
TOP 37_51_65   TYP 10 Wohnnutzfläche Balkon	35,48 m² 10,96 m²

TOP 24\_38\_52 | TYP 6

Wohnnutzfläche
Balkon

TOP 25\_39\_53 | TYP 7

Wohnnutzfläche
Balkon

34,67 m²
10,54 m²



0 1 3 6 10 13 16 20

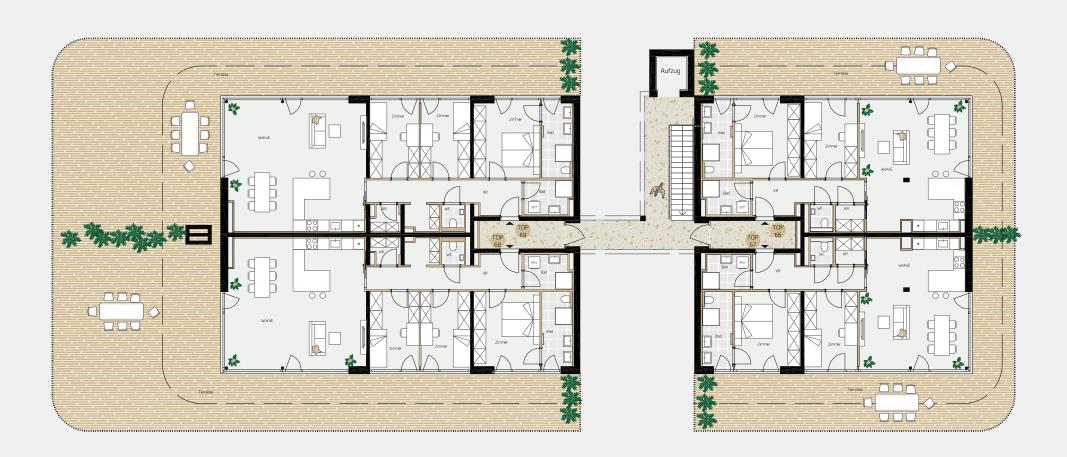


## ÜBERSICHT 6. OBERGESCHOSS -PENTHOUSE





0 1 3 6 10 13 16 20

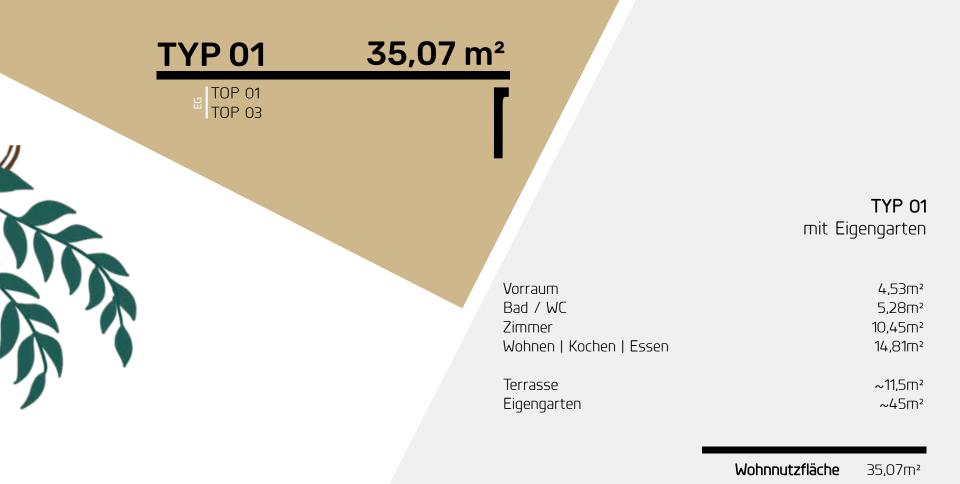




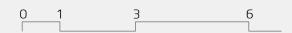




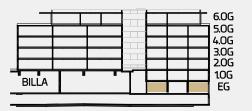


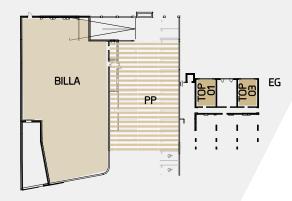












### **TYP 02** 34,35 m<sup>2</sup> #|TOP 02

**TYP 02** mit Eigengarten

Vorraum	4,53m²
Bad / WC	5,15m²
Zimmer	10,12m²
Wohnen   Kochen   Essen	14,55m²

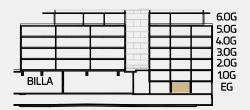
Terrasse ~11m² Eigengarten ~43m²

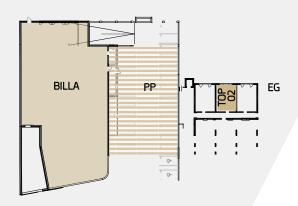
> Wohnnutzfläche 34,35m²



0 1 3 6









#### 35,02 m<sup>2</sup> **TYP 03** TOP 04 5 TOP 06 TOP 07

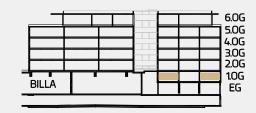
**TYP 03** mit Balkon

Vorraum 4,48m² Bad / WC 5,28m² Zimmer 10,45m<sup>2</sup> Wohnen | Kochen | Essen 14,81m² Balkon ~10-11m²

> Wohnnutzfläche 35,02m<sup>2</sup>











TYP 04 mit Balkon

Vorraum 4,53m² Bad / WC 5,15m² Zimmer 10,12m<sup>2</sup> Wohnen | Kochen | Essen 14,55m<sup>2</sup>

Balkon ~10-17m²

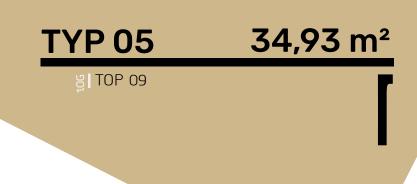
> Wohnnutzfläche 34,35m²











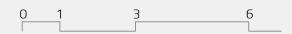
7	ΓΥΡ	05
mit	Ball	ког

Vorraum	4,43m²
Bad / WC	5,22m²
Zimmer	10,34m²
Wohnen   Kochen   Essen	14,94m²

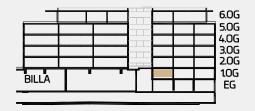
Balkon ~24m²

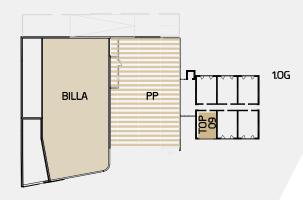
> Wohnnutzfläche 34,93m²











# 35,51 m<sup>2</sup>

2.0G	TOP 10 TOP 12 TOP 13 TOP 15	3.0G	TOP 24 TOP 26 TOP 27 TOP 29	4.06	TOP 38 TOP 40 TOP 41 TOP 43
			101 23	5.06	TOP 52 TOP 54 TOP 55 TOP 57

TYP 06 mit Balkon



Vorraum	4,57m²
Bad / WC	5,35m²
Zimmer	10,54m²
Wohnen   Kochen   Essen	15,05m²
Balkon	~10-11m²

Wohnnutzfläche

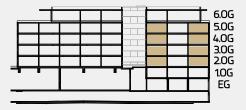
M: 1-100

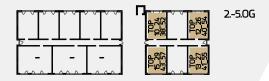
Tatsächliche Grundrisse
können von den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten

35,51m²









<b>TYP 07</b>		34,67 m <sup>2</sup>
TOP 11 TOP 14	7 TOP 39	
TOP 25 TOP 28	TOP 53 TOP 56	

TYP 07 mit Balkon

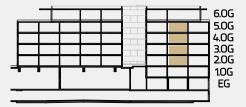
Vorraum	4,57m²
Bad / WC	5,21m²
Zimmer	10,22m²
Wohnen   Kochen   Essen	14,67m²
Balkon	~10m²

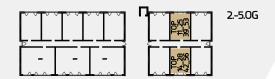
Wohnnutzfläche 34,67m²

M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse
können von den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten















<b>TYP 08</b>		60,84 m <sup>2</sup>
TOP 16 TOP 18	TOP 44 TOP 46	7
TOP 30 TOP 32	TOP 58 TOP 60	



mit Terrasse und Eigengarten

bzw.

mit Balkon





Vorraum	7,25m²
Bad / WC	5,17m²
Zimmer	10,50m²
Zimmer	13,40m²
Wohnen   Kochen   Essen	22,52m²
Abstellraum	2,00m²

Terrasse ~18m² ~16-48m² Eigengarten

Balkon ~17m²

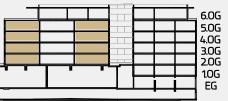
> Wohnnutzfläche 60,84m²

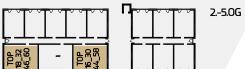
M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse
können von den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten









# **TYP 09**

60,22 m<sup>2</sup>

2.0G	TOP	17
3.0G	TOP	31
4.0G	TOP	45

5.0G TOP 59

### TYP 09

mit Terrasse und Eigengarten

bzw.

mit Balkon



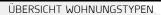
Vorraum	7,25m²
Bad / WC	5,17m²
Zimmer	10,56m²
Zimmer	13,11m²
Wohnen   Kochen   Essen	21,94m²
Abstellraum	2,19m²

Terrasse ~18m² Eigengarten ~31m²

Balkon ~17m²

> Wohnnutzfläche 60,22m²

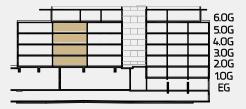
**M: 1-100**Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten

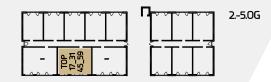












### 35,48 m<sup>2</sup> **TYP 10 TOP 35** TOP 51 TOP 19 TOP 21 TOP 37 TOP 61 **TOP 23** TOP 47 TOP 63 TOP 49 **SITOP 33** TOP 65

**TYP 10** mit Terrasse und Eigengarten bzw. mit Balkon

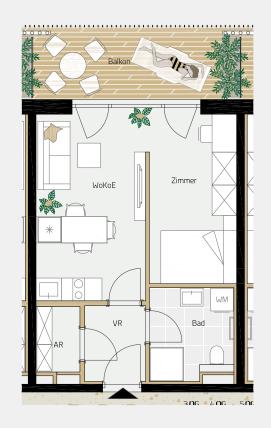
Vorraum	3,21m²
Bad / WC	5,09m²
Zimmer	10,51m²
Wohnen   Kochen   Essen	14,67m²
Abstellraum	2,00m²
Terrasse	~11m²
Eigengarten	~30-32m²
Balkon	~10-11m²

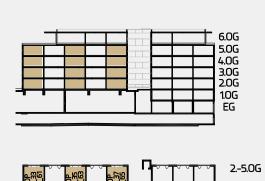
Wohnnutzfläche 35,48m²

M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse
können von den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten











### 34,63 m<sup>2</sup> **TYP 11**

TOP 20 TOP 22 **TOP 48** TOP 50 **TOP 34** TOP 62 TOP 36 **TOP 64** 

## **TYP 11**

mit Terrasse und Eigengarten bzw. mit Balkon

Vorraum	3,43m²
Bad / WC	5,04m²
Zimmer	10,18m²
Wohnen   Kochen   Essen	14,30m²
Abstellraum	1,68m²

Terrasse ~11m² ~30m² Eigengarten

Balkon ~10m²

Wohnnutzfläche

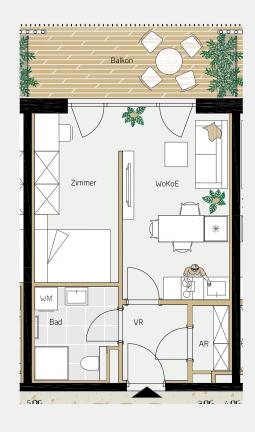
M: 1-100

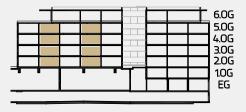
Tatsächliche Grundrisse
können von den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten

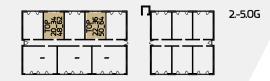
34,63m²











# **TOP 66**

87,21 m<sup>2</sup>

Terrasse

6.0G | Penthouse

TOP 66 mit Terrasse

Vorraum	8,62m <sup>2</sup>
Bad / WC	6,51m <sup>2</sup>
Bad	4,52m <sup>2</sup>
WC	<b>1,</b> 48m <sup>2</sup>
Zimmer	14,31m <sup>2</sup>
Zimmer	11,59m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen   Essen	37,99m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,19m <sup>2</sup>

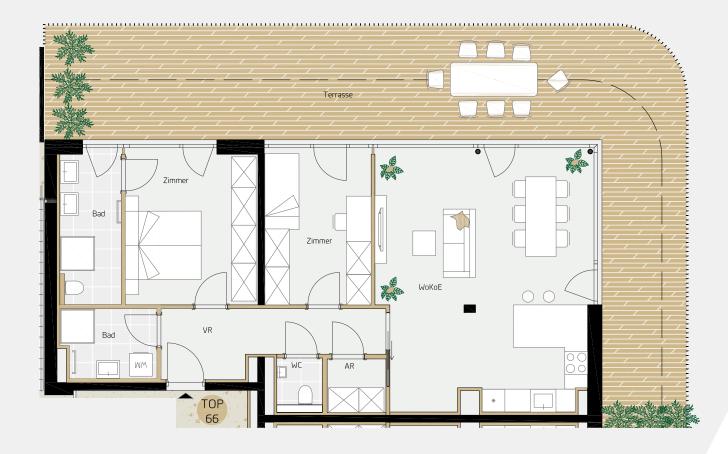
Wohnnutzfläche 87,21m²

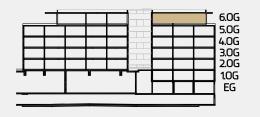
**M: 1-100**Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen vorbehalten

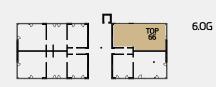
64,97m<sup>2</sup>













# **TYP 67**

87,21 m<sup>2</sup>

Terrasse

6.0G | Penthouse

### **TOP 67** mit Terrasse

Vorraum	8,62m
Bad / WC	6,51m
Bad	4,52m
WC	1,48m
Zimmer	14,31m
Zimmer	<b>11,59</b> m
Wohnen   Kochen   Essen	37,99m
Abstellraum	2, <b>1</b> 9m

Wohnnutzfläche

87,21m²

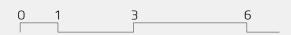
64,97m<sup>2</sup>

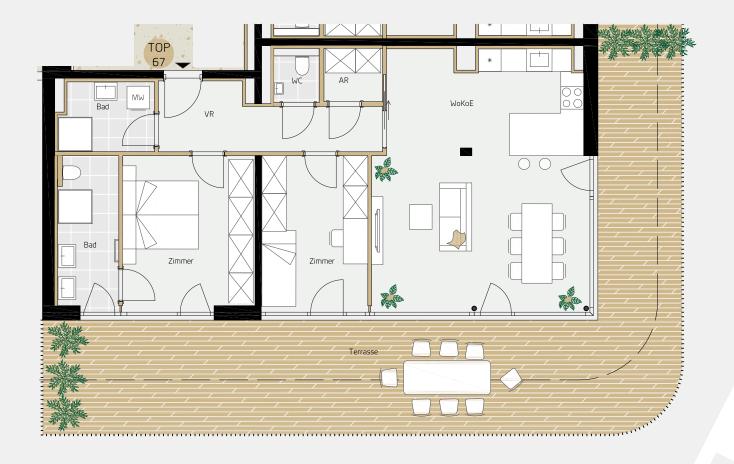


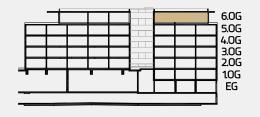
**M: 1-100**Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen vorbehalten













### **TYP 68** 115,11 m<sup>2</sup>

6.0G Penthouse

TOP 68 mit Terrasse





Vorraum	13,93m²
Bad / WC	6,50m²
Bad	4,52m²
WC	1,46m²
Zimmer	14,31m²
Zimmer	10,78m²
Zimmer	10,78m²
Wohnen   Kochen   Essen	50,77m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,06m²

Terrasse

Wohnnutzfläche

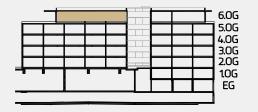
M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse
können von den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten

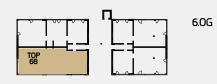
142,11m²

115,11m²









# **TYP 69**

115,11 m<sup>2</sup>

Terrasse

6.0G Penthouse

### TOP 69 mit Terrasse



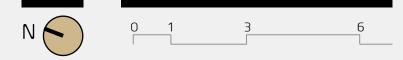


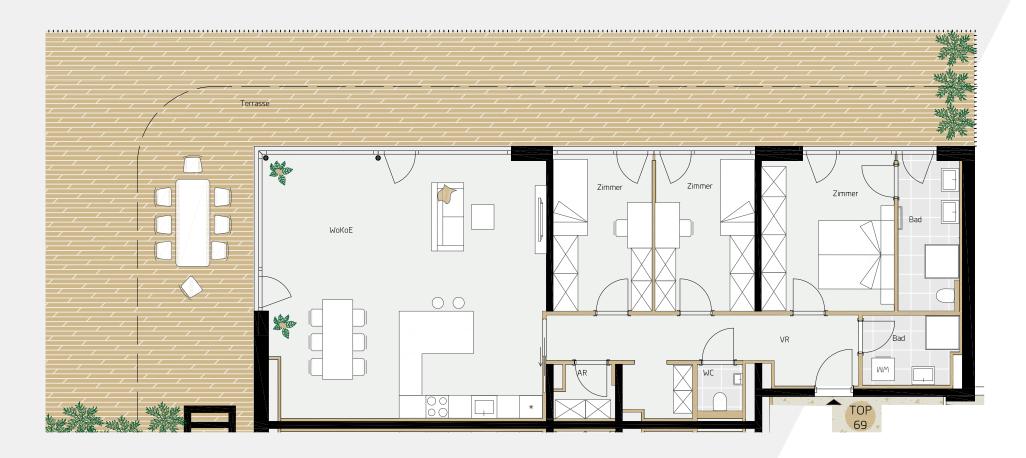
Vorraum	13,93m²
Bad / WC	6,50m²
Bad	4,52m²
WC	1,46m²
Zimmer	14,31m²
Zimmer	10,78m²
Zimmer	10,78m²
Wohnen   Kochen   Essen	50,77m²
Abstellraum	2,06m²

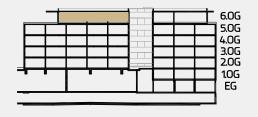
Wohnnutzfläche 115,11m²

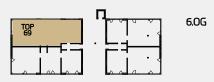
**M: 1-100**Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen vorbehalten

142,11m²









### Disclaimer & Impressum

Änderungen bedingt durch technische oder wirtschaftliche Erfordernisse, sowie Änderungen durch behördliche Auflagen bleiben zum momentanen Zeitpunkt vorbehalten.

Für die dargestellte Ausstattung behält sich der Bauträger Ausführungsänderungen, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen, ausdrücklich vor.

Gleiches gilt für Änderungen, die zur rechtzeitigen Fertigstellung erforderlich sind - z.B. notwendige Ersatzmaßnahmen und dadurch bedingte Materialänderungen - sofern dadurch keine wesentliche Qualitätsänderung eintritt.

Abgebildete Pläne sind nicht zur Maßnahme geeignet. Möblierung und Bepflanzung dienen nur der Orientierung und Veranschaulichung und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Dargestellte Renderings veranschaulichen die Ausführungsidee, Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

Irrtümer, Druck- & Satzfehler vorbehalten. Für Bild, Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.

Stand: März 2023

© copyright IMMOLA Liegenschaftsverwertung und Projektentwicklungs GmbH

# Die Projektbeteiligten

13 09

### Bauträger & Projektentwickler

Hans Sachs Straße 19-21 Projektentwicklungs GmbH & Co KG Gleispachgasse 1, 8045 Graz | office@immola.at | +43 316 26 92 60 www.immola.at

### Planung

LEND ARCHITEKTUR

Tarviserstraße | 9020 Klagenfurt | office@lendarch.at | +43 463 51 22 22 lendarchitektur.at

### Vertragserrichter & Treuhänder

Kohlfürst Rechtsanwalts GmbH St. Veiter Straße 99 | 8046 Graz | kanzlei@skra.at | +43 316 81 54 54 www.skra.at

### Steuerberater

FIDAS GRAZ Steuerberatung GmbH Petersbergenstraße 7 | 8042 Graz | office@fidas-graz.at | +43 316 47 35 00 www.fidas.at

