

## **Kreuzbergl Villen- Ein Projekt von MADILE**



**MADILE**

**Objektnummer: 105**

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Garten:</b>	168,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	733.750,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Msc. Andreas Binder

Madile Wohnbau GmbH  
Villacher Straße 43  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 8282 969

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## VORABZUG

**HAUS B TOP B02 (EG)**  
 Wohnnutzfläche: 90.16 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 32.98 m<sup>2</sup>  
 Keller: 11.70 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 168.57 m<sup>2</sup>



11. Dezember 2024  
 M 1:100

0 1 2 3 4 5m  
**ARCHITEKT KRAINER ZT GMBH**

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenabstützungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt.  
**Änderungen vorbehalten!** Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächentoleranz ± 3% "Böschungskanten-, -ängen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen". In den Eigengärten der Erdgeschosswohnungen befinden sich teilweise Gründelungen, Sickeranlagen und technisch notwendige Reinigungs- und Putzschächte. Die Zugänglichkeit für Reinigungsarbeiten ist dauerhaft zu gewährleisten!

# Objektbeschreibung

Kreuzbergl Villen: Ihre neue Wohlfühloase in urbaner Idylle!

Am Fuße des Kreuzbergl, in St Martin, entsteht eine moderne und ansprechende Wohnanlage, die aus 4 Gebäuden mit jeweils 5 Wohneinheiten besteht.

Bei der Planung dieses Projekts wurde großer Wert auf maximalen Wohnkomfort gelegt. Durchdachte Grundrisse, erstklassige Ausstattung und energieeffiziente Technologien vereinen sich in diesem Wohnprojekt, das sich in einer der attraktivsten Lagen der Region befindet.

Das äußere Design der Gebäude fügt sich harmonisch in das ländliche Ortsbild ein, wobei hochwertige Materialien verwendet werden, die bereits von außen ein behagliches Wohngefühl vermitteln.

Die Wohnungen bieten Größen von 60 m<sup>2</sup> bis 121 m<sup>2</sup>, wobei größere Einheiten durch die Zusammenlegung von Wohnungen realisiert werden können.

Verkaufspreise ab 398.250 EUR

## Highlights

- Anspruchsvolle und barrierefreie Innenausstattung
- großzügige Räume mit viel Tageslicht
- Energieeinsparung durch Erdwärmepumpe und Photovoltaikanlage
- innovative Fußbodenheizung und eine Deckenkühlung, für ein angenehmes Raumklima
- moderne Badausstattung mit hochwertigen Materialien

- Kellerabteil für jede Wohneinheit
- hauseigene Tiefgarage
- Erfahrener Bauträger, über 140 Jahre Firmentradition

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <1.000m  
 Krankenhaus <2.000m  
 Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <1.000m  
 Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
 Geldautomat <1.000m  
 Post <1.500m  
 Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
 Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap