

# Kreuzbergl Villen - 2 Zimmer Wohnung - Ein Projekt von MADILE



**Objektnummer: 114**

**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>	59,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Garten:</b>	92,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	482.050,00 €

## Ihr Ansprechpartner

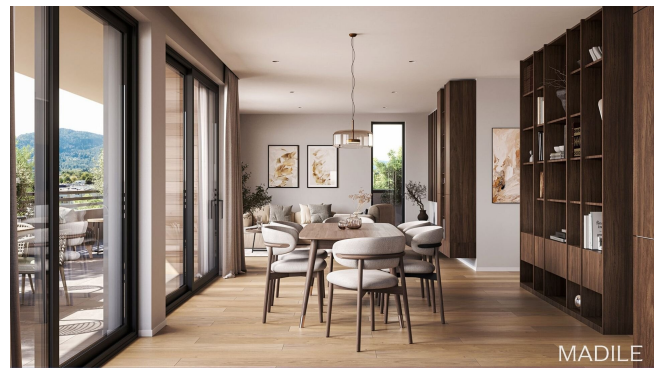


### Msc. Andreas Binder

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.





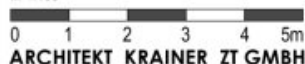
VORABZUG

HAUS D TOP D01 (EG)

Wohnnutzfläche:	59.68 m <sup>2</sup>
Terrasse:	21.85 m <sup>2</sup>
Keller:	6.29 m <sup>2</sup>
Eigengarten:	92.43 m <sup>2</sup>



11. Dezember 2024  
M 1:100



ARCHITEKT KRÄINER 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 Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. **Änderungen vorbehalten!** Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächentoleranz  $\pm 3\%$ . Böschungskanten, -bänge und -wänke können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen! In den Eigengärten der Erdgeschosswohnungen befinden sich teilweise Grundfestungen, Sicheranlagen und technisch notwendige Reinigungs- und Putzschächte. Die Zugänglichkeit für Reinigungszwecke 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 453.000 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  
Straßenbahn <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap