

**Lebensgefühl Gallizien – Wohnen mit Weitblick & Wohlfühl! Fertigstellung in Kürze!!**



**Objektnummer: 893**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9132 Gallizien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	150,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	309.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



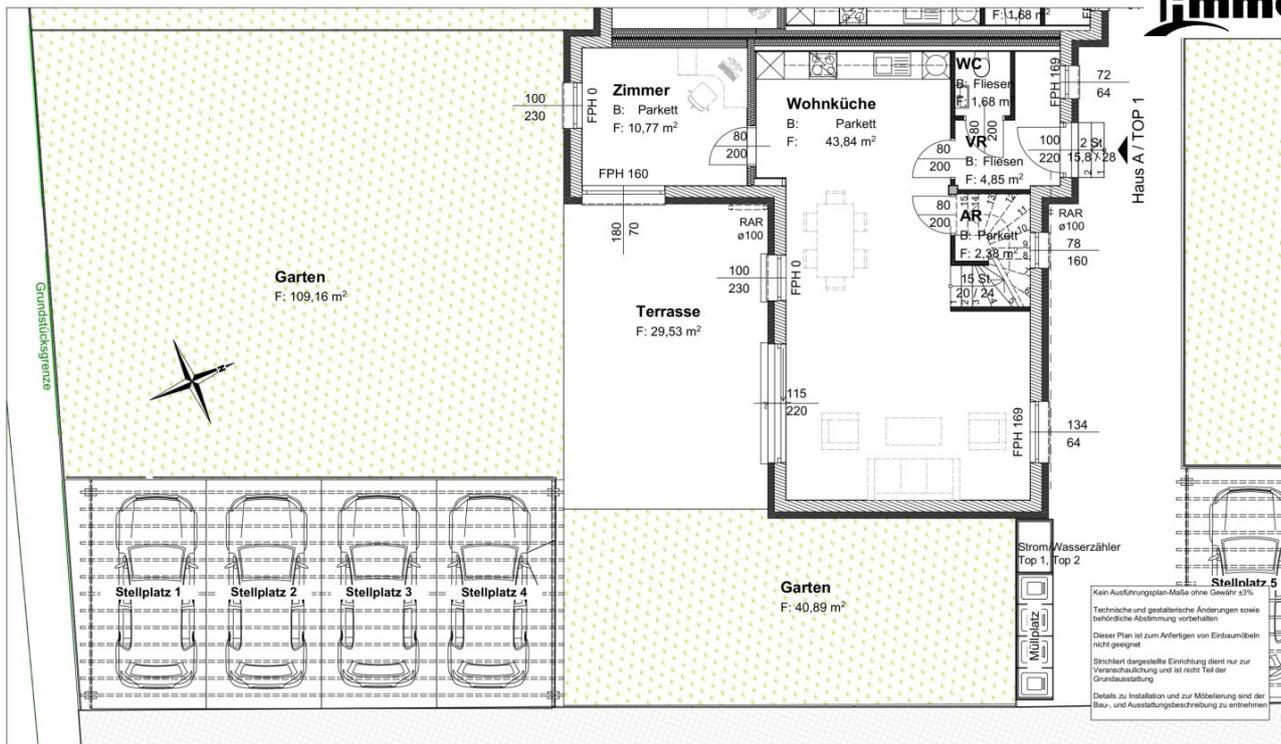
**Marc M. Mayer**

Immo-Hoch2  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee









Kein Ausführungsplan-Maße ohne Gewähr ±3%  
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten  
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet  
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung  
 Details zu Installation und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



Haus A / Top 1  
 Gallizien 46;EG  
 Wohnfläche: 63,46m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 29,53m<sup>2</sup>  
 Garten: 150,05m<sup>2</sup>

FLÄCHENANGABEN VORBEHALTLICH  
 PLANÄNDERUNGEN

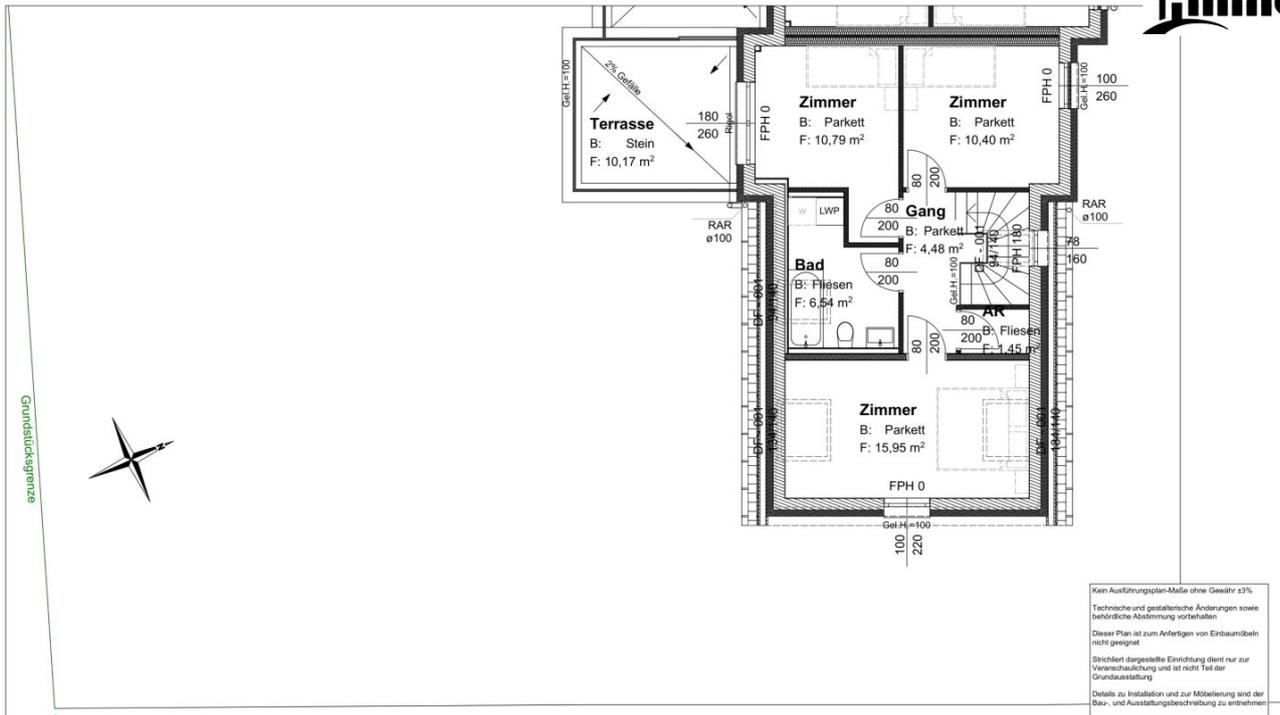
Planstand:19.08.2021

PLANVERFASSER:

Dipl. Ing. Rene Kops  
 Architekt - Ziviltechniker  
 Reiserstr. 32/16  
 1030 Wien



M 1:100



Haus A / Top 1  
 Gallizien 46; 1.OG  
 Wohnfläche: 49,61m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 10,17m<sup>2</sup>

FLÄCHENANGABEN VORBEHALTLICH  
 PLANÄNDERUNGEN

Planstand:19.08.2021

PLANVERFASSER:

Dipl. Ing. Rene Kops  
 Architekt - Ziviltechniker  
 Reiserstr. 32/16  
 1030 Wien



M 1:100

# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

**SCHNELL & UNVERBINDLICH!**

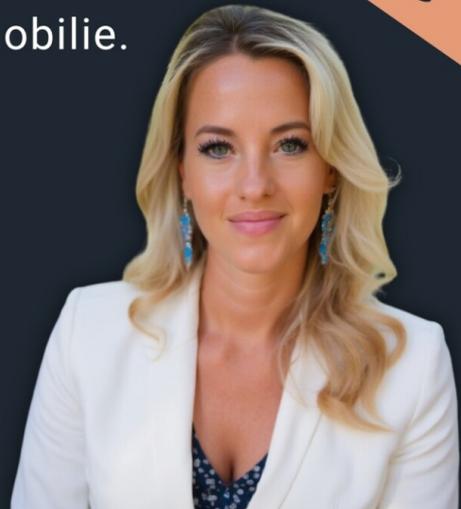
**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**





4 Jahre  
in Folge

K  
AUS

K  
AUS

KURIER  
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

E  
2

2

TOP IMMO  
EXPERTE  
2025

IMWF

## Objektbeschreibung

### Ihr Wohntraum in Gallizien – Natur, Kulinarik & Wohlfühlmomente

Dieses exklusive Neubauprojekt vereint moderne Architektur mit der Kraft der Natur – in einer der schönsten Lagen Südkärntens. Nur 20 Minuten von Klagenfurt entfernt entstehen **vier schlüsselfertige Doppelhäuser**, die sowohl Familien als auch naturverbundenen Paaren und Ruhesuchenden den perfekten Lebensmittelpunkt bieten. Mit ca. **113 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, **südseitiger Ausrichtung** und **Karawankenblick** erfüllt diese Wohnanlage höchste Ansprüche an Lebensqualität, Komfort und Nachhaltigkeit.

Ob Abenteuer beim Flying Fox, entspannte Stunden am Linsendorfer See oder kulinarischer Genuss mit Produkten aus der Region – **Gallizien** bietet ein Lebensgefühl, das berührt. Ein Ort, an dem Wohnen zum Erlebnis wird.

### Aktuelles Angebot bis 30. September 2025:

- EUR 309.000

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Ruhige, sonnige Wohnlage im Grünen – 20 Min. südlich von Klagenfurt
- **Wohnfläche:** ca. 113 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4 (inkl. 3 Schlafzimmer)
- **Fertigstellung:** In Kürze (Herbst 2025)
- **Ausrichtung:** Südseitig, mit Blick auf die Karawanken
- **Außenbereiche:** Eigengarten & 2 Terrassen – perfekte Wohlfühloase
- **Stellplätze:** 1x Doppel-Carport (im Preis nicht enthalten - extra 6.000€)
- **Bauweise:** Moderne Holzrahmenbauweise mit sehr guter Wärmedämmung
- **Besonderheiten:** Familienfreundlich, naturnah, ruhige Lage, Naherholung direkt vor der Haustür

## Komfort & Qualität

Die modernen Doppelhaushälften erstrecken sich über zwei Geschosse und bieten durchdachte Grundrisse mit großzügigem Wohn-Essbereich, drei Schlafzimmern, Tageslichtbad und ausreichend Stauraum. Große Fensterflächen schaffen lichtdurchflutete Räume, die zum Wohlfühlen einladen. Der direkt angeschlossene Eigengarten und die Terrasse erweitern den Wohnraum ins Freie – ideal zum Entspannen, Spielen oder Genießen.

## Lage – Natur trifft Lebensfreude

- **Erholung:** Wildensteiner Wasserfall, Linsendorfer See, Drau-Radweg – alles in unmittelbarer Nähe
- **Abenteuer:** Flying Fox, Wanderwege, Reitmöglichkeiten, Kletterangebote
- **Kulinarik:** Regionale Gasthäuser, Bauernmärkte, Genussregion Südkärnten
- **Infrastruktur:** Nahversorgung in der Gemeinde, Schulen und Kindergarten in Reichweite
- **Anbindung:** Völkermarkt, Ferlach & Klagenfurt in kurzer Fahrzeit erreichbar

## Zusammenfassung

Mit dem Projekt *Lebensgefühl Gallizien* entsteht ein Rückzugsort für alle, die modernes Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen. Die ruhige Lage, hochwertige Bauweise und durchdachten Wohnkonzepte machen diese Doppelhaushälften zu einem besonderen Zuhause für Familien, Paare oder Ruhesuchende. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und das Leben mit allen Sinnen genießen.

## Jetzt informieren & Wohntraum sichern

Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch – wir freuen uns auf Sie!

**Kontaktieren Sie uns jetzt für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.500m  
Apotheke <8.500m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m  
Bäckerei <6.500m

### **Sonstige**

Bank <7.500m  
Post <500m  
Geldautomat <8.500m  
Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <7.500m  
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap