Quartier St. Martin - Villen St. Martin - Wohnen mit Ausblick



Objektnummer: 51

Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	177,03 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	87,46 m²
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66

Ihr Ansprechpartner



MSc Johannes Pagitz

Madile Wohnbau GmbH
Villacher Straße 43
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 8282 968

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








DERMUTH VILLEN







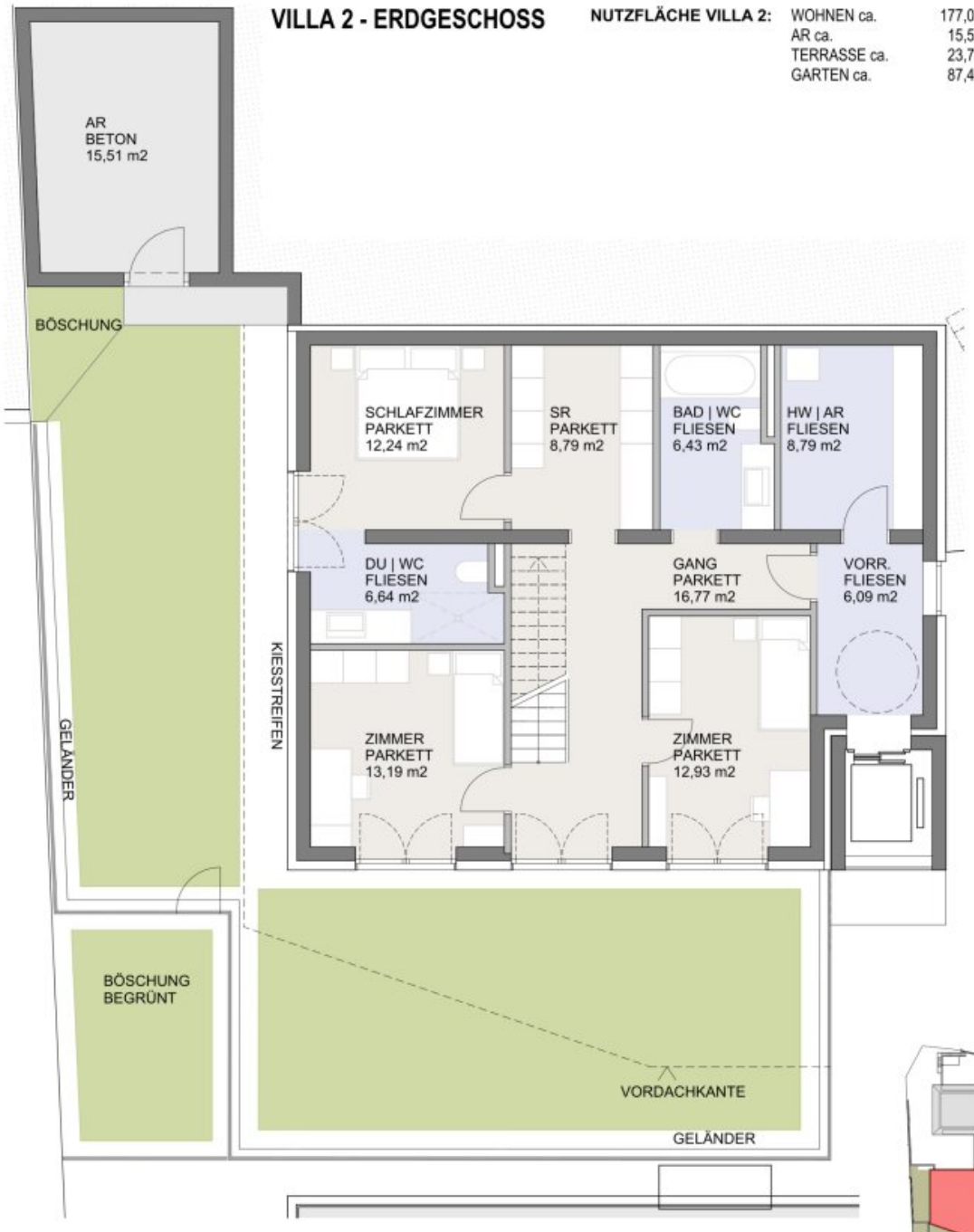
VILLEN
ST. MARTIN

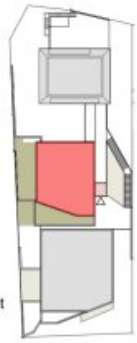
MADILE
&
STRIEDINGER

VILLA 2 - ERDGESCHOSS

NUTZFLÄCHE VILLA 2:

WOHNEN ca.	177,03 m2
AR ca.	15,51 m2
TERRASSE ca.	23,73 m2
GARTEN ca.	87,46 m2





Übersicht
o. M.

Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 Meter

25.09.2025

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m² Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich diverser Planänderungen aufgrund erforderlicher Installationsschächte sowie statischer und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz +/-3%. Böschungskanten, - längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.

OMANSIEK OMANSIEK

Madile & Striedinger GmbH
Villacher Straße 43
9020 Klagenfurt am Wörthersee

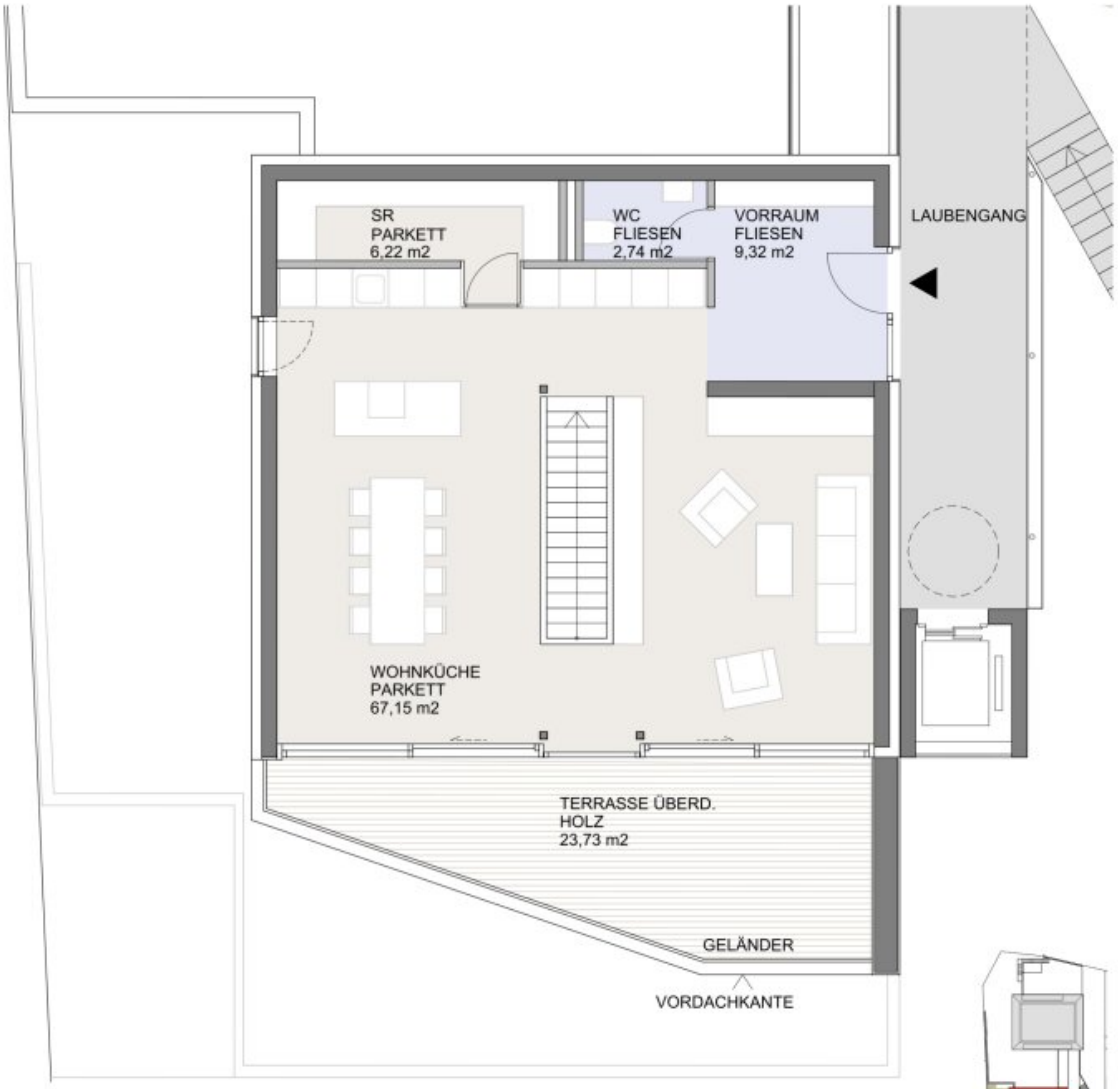
VILLEN
ST. MARTIN

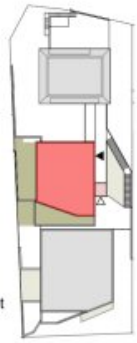
MADILE
&
STRIEDINGER

VILLA 2 - OBERGESCHOSS

NUTZFLÄCHE VILLA 2:

WOHNEN ca.	177,03 m2
AR ca.	15,51 m2
TERRASSE ca.	23,73 m2
GARTEN ca.	87,46 m2





Übersicht
o. M.

Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 Meter

25.09.2025

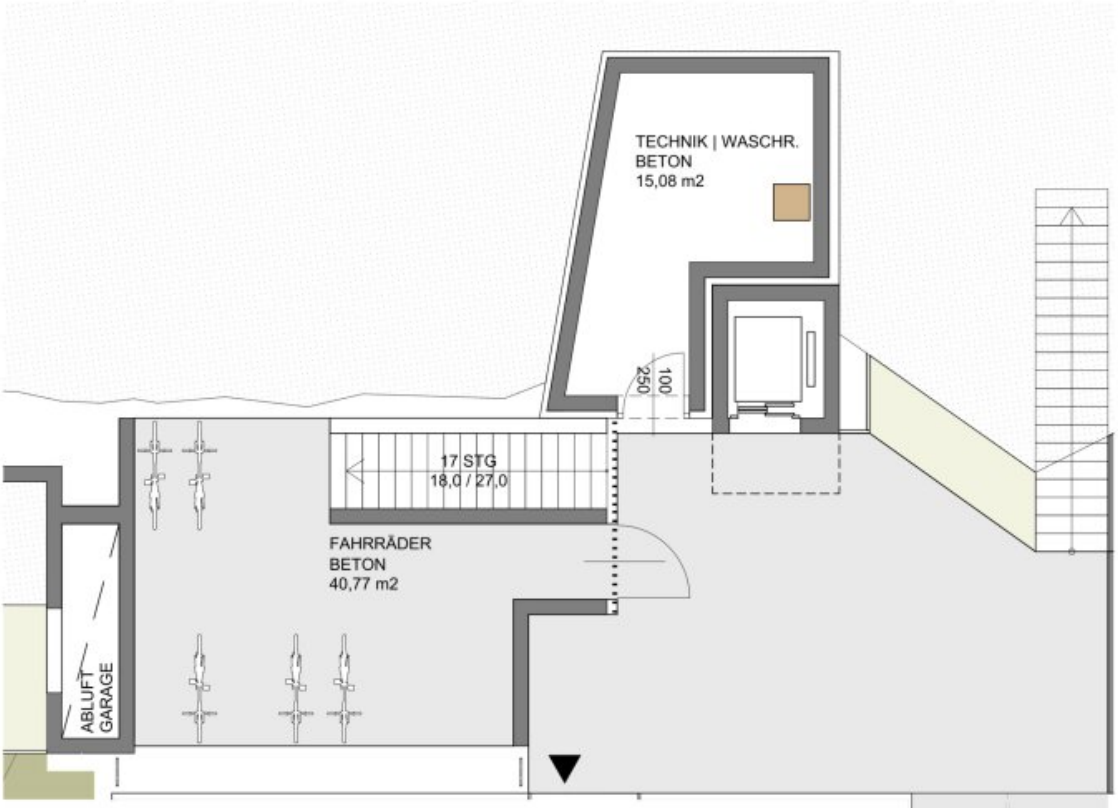
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m² Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich diverser Planänderungen aufgrund erforderlicher Installationsschächte sowie statischer und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz +/-3%. Böschungskanten, - längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Baufühnung noch abweichen.

OMANSIEK OMANSIEK

Madile & Striedinger GmbH
Villacher Straße 43
9020 Klagenfurt am Wörthersee

VILLEN
ST. MARTIN

MADILE
&
STRIEDINGER



FAHRRADRAUM



Übersicht
o. M.

Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 Meter

25.09.2025

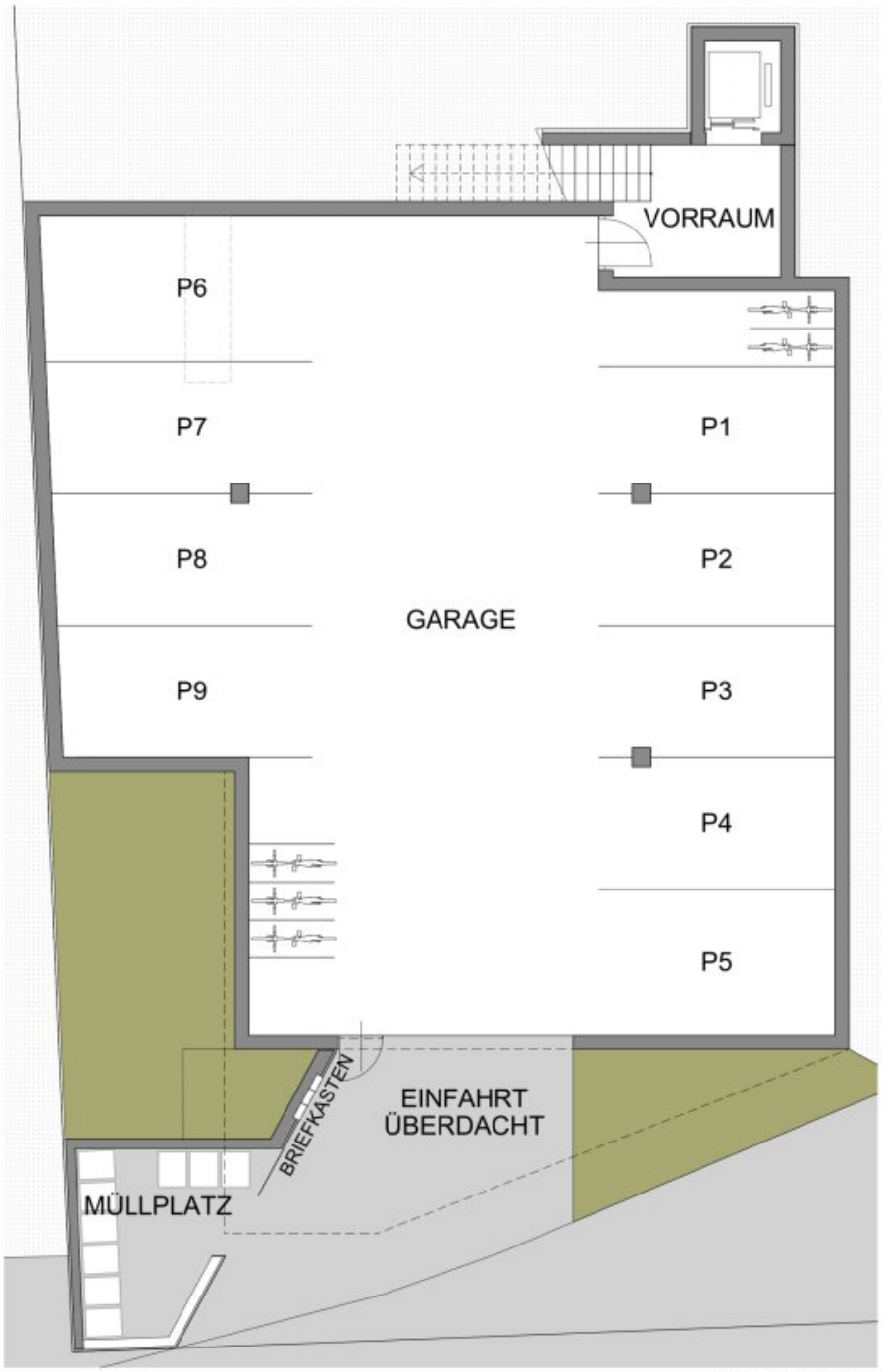
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m² Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich diverser Planänderungen aufgrund erforderlicher Installationsschächte sowie statischer und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz +/-3%. Böschungskanten, - längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Baufühnung noch abweichen.

OMANSIEK OMANSIEK

Madile & Striedinger GmbH
Villacher Straße 43
9020 Klagenfurt am Wörthersee

VILLEN
ST. MARTIN

MADILE
&
STRIEDINGER



ohne Maßstab

TIEFGARAGE

Maßstab 1:100

0 1 2 3

25.09.2025

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m² Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich diverser Planänderungen aufgrund erforderlicher Installationsschächte sowie statischer und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz +/-3%. Böschungskanten, - längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Baufühnung noch abweichen.

OMANSIEK OMANSIEK

Madile & Striedinger GmbH
Villacher Straße 43
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Objektbeschreibung

Villa St. Martin

In der Villa St. Martin wird der Ausblick, der sich durch die großen Panoramafenster im Wohn-Essbereich bietet, Besucher wie Bewohner gleichermaßen bezaubern. Das „Wohn“-Geschoß befindet sich im oberen Teil der Villa und profitiert dadurch von einem Mehr an Tages-und Sonnenlicht. Hier finden Kochen, Essen, Lachen, Reden, Spielen, Lesen und auch Langeweilen statt – alles mit ungetrübtem Blick auf die imposante Bergkulisse der Karawanken.

Eine Treppe führt in das untere Geschoß des Hauses - zum Schlafen und Entspannen. Jedes der drei Schlafzimmer ist über eine Balkontüre mit dem Garten verbunden – vom Bett aus genießen Sie hier den ungetrübten Ausblick ins Grüne. Entspannung pur bietet auch das Badezimmer, wo Sie nach einem anstrengenden Tag in ein heißes Bad eintauchen können. Eines der Schlafzimmer ist übrigens als Masterbedroom mit einem eigenen Schrankraum und einem separaten Badezimmer ausgestattet.

Dank des Liftes sind übrigens beide Ebenen der Villa St. Martin barrierefrei zugänglich und komfortabel erreichbar: Sie gelangen von der Tiefgarage bequem in den 1. Stock des Hauses, wo sich der repräsentative Haupteingang befindet. Alternativ können Sie sich auch bis zur unteren Geschoßebene befördern lassen, wo Sie der Lift direkt in das Wohngeschoß entlässt.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
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