

## **Villen St. Martin - Wohnen mit Ausblick**



**Objektnummer: 52**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	240,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	252,13 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65

## 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.



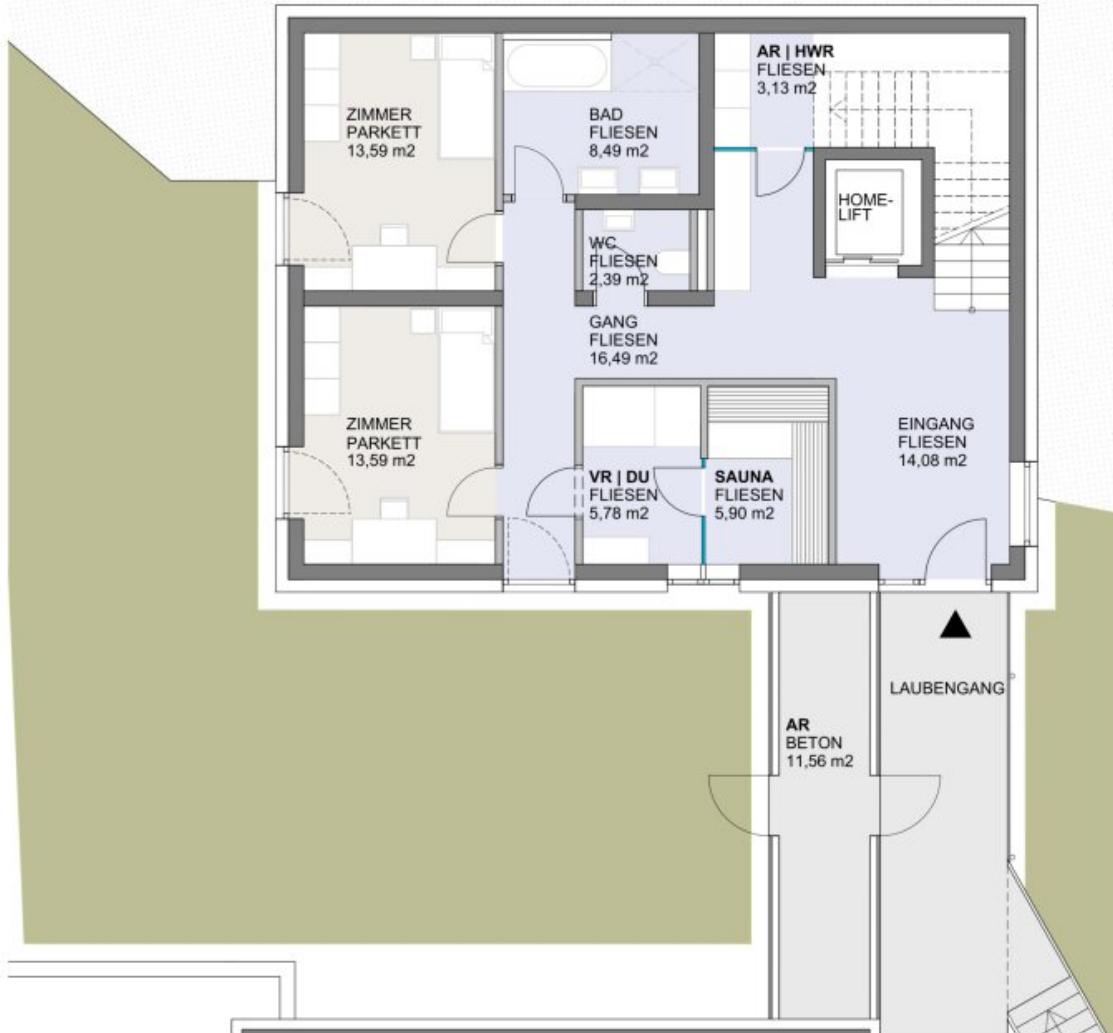




VILLE  
ST. MARTIN

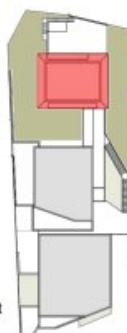
MADILE  
&  
STRIEDINGER

## VILLA 1 - ERDGESCHOSS



VILLA 3 - ERDGESCHOSS

**NUTZFLÄCHE VILLA 3:** WOHNEN ca. 240,95 m<sup>2</sup>  
 AR ca. 11,56 m<sup>2</sup>  
 TERRASSEN ca. 93,85 m<sup>2</sup>  
 GARTEN ca. 252,13 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:100



A horizontal scale bar representing 5 meters. It features numerical markings at 0, 1, 2, 3, 4, and 5, with intermediate tick marks every 10 centimeters. The word "Meter" is written at the far right end of the bar.

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  $m^2$  Angaben entsprechen den Raumabmessungen. Vorbehalt diverser Planänderungen aufgrund erforderlicher Installationsenschicht sowie statischer und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz  $+3\%$ , Böschungskanten-, - längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.



Madile & Striedinger GmbH  
Villacher Straße 43  
9020 Klagenfurt am Wörthersee



**VILLA 3 - 1. OBERGESCHOSS**

**NUTZFLÄCHE VILLA 3:** WOHNEN ca. 240,95 m<sup>2</sup>  
AR ca. 11,56 m<sup>2</sup>  
TERRASSEN ca. 93,85 m<sup>2</sup>  
GARTEN ca. 252,13 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:100  
0 1 2 3 4 5 Meter

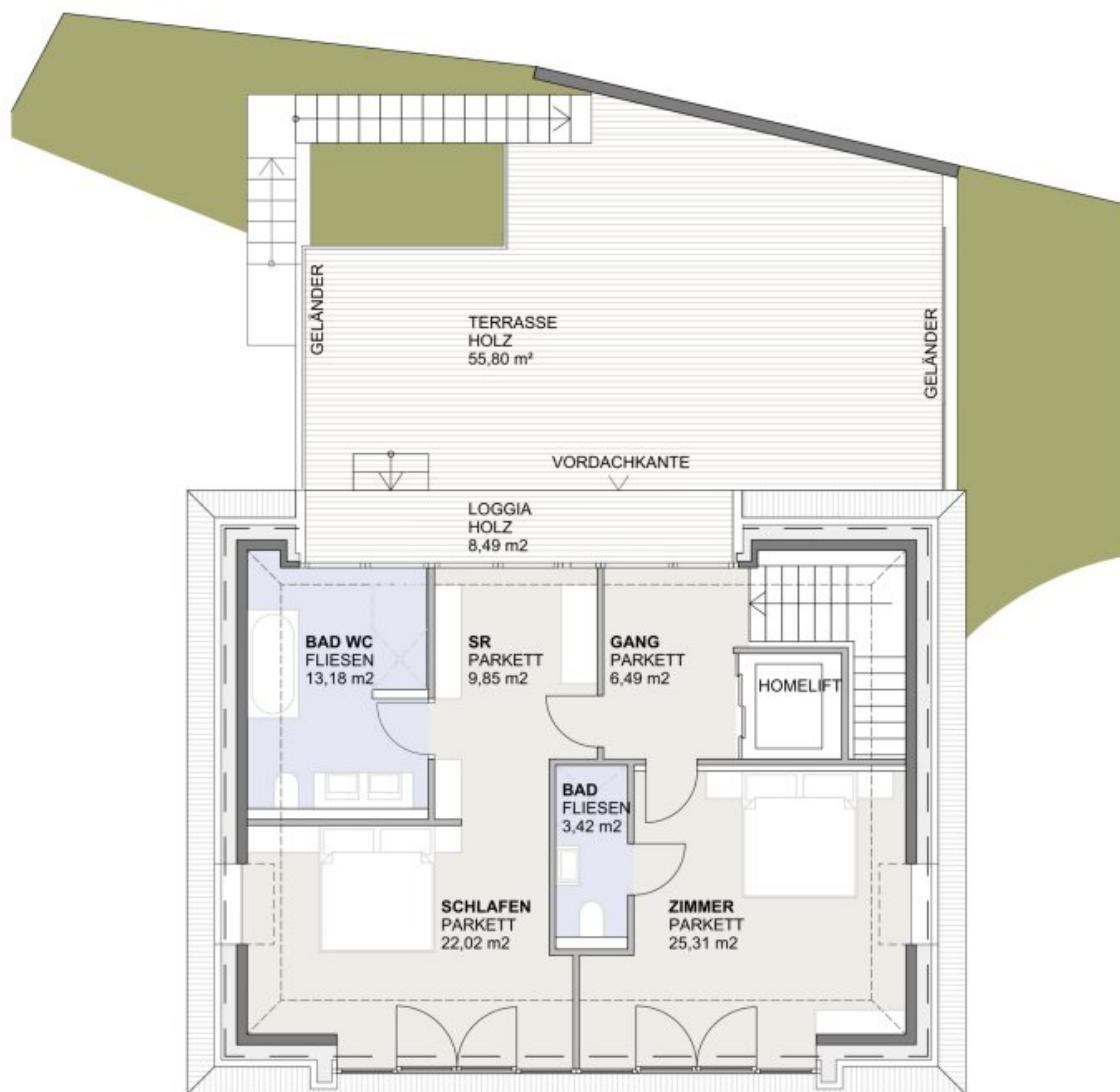
25.09.2025

N  
Übersicht  
o. M.

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m<sup>2</sup> 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.



Madile & Striedinger GmbH  
Villacher Straße 43  
9020 Klagenfurt am Wörthersee



**VILLA 3 - 2. OBERGESCHOSS**

**NUTZFLÄCHE VILLA 3:** WOHNEN ca. 240,95 m<sup>2</sup>  
AR ca. 11,56 m<sup>2</sup>  
TERRASSEN ca. 93,85 m<sup>2</sup>  
GARTEN ca. 252,13 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:100  
0 1 2 3 4 5 Meter

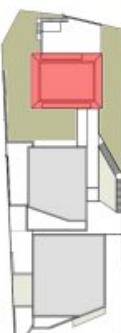
25.09.2025

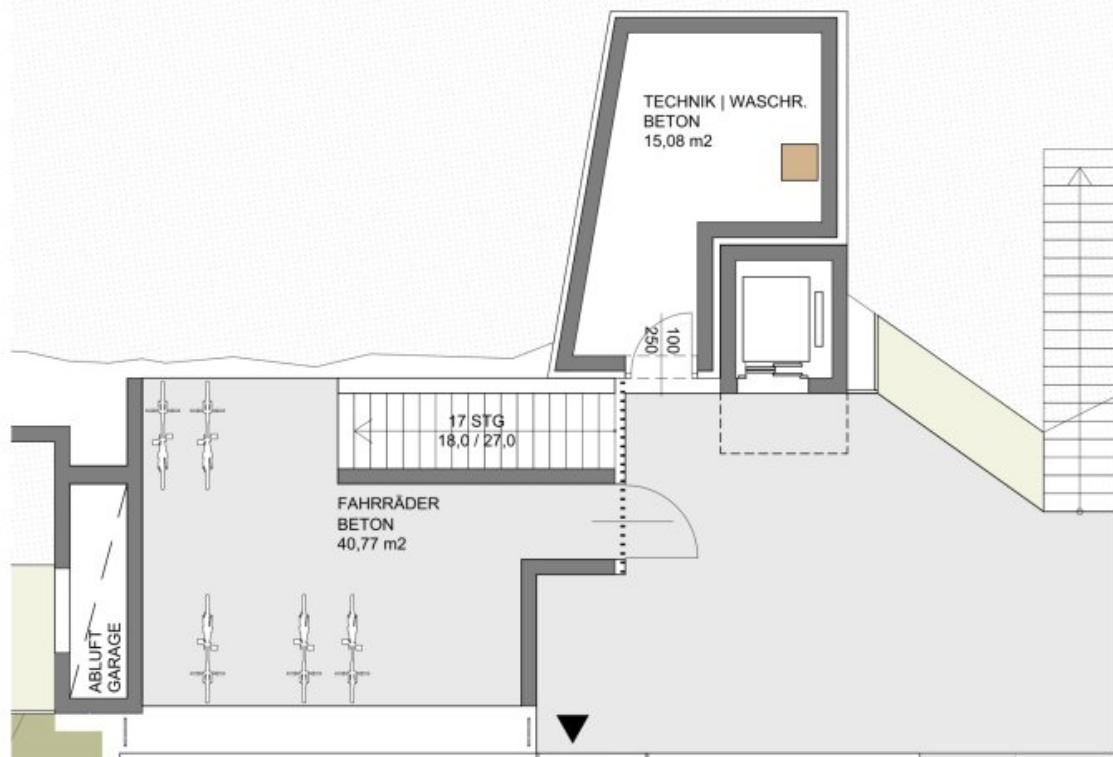
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m<sup>2</sup> Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich diverser Planänderungen aufgrund erforderlicher 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.



Madile & Striedinger GmbH  
Villacher Straße 43  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

N  
Übersicht  
o. M.



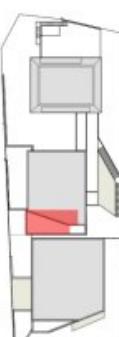


### FAHRRADRAUM

Maßstab 1:100  
0 1 2 3 4 5 Meter

25.09.2025

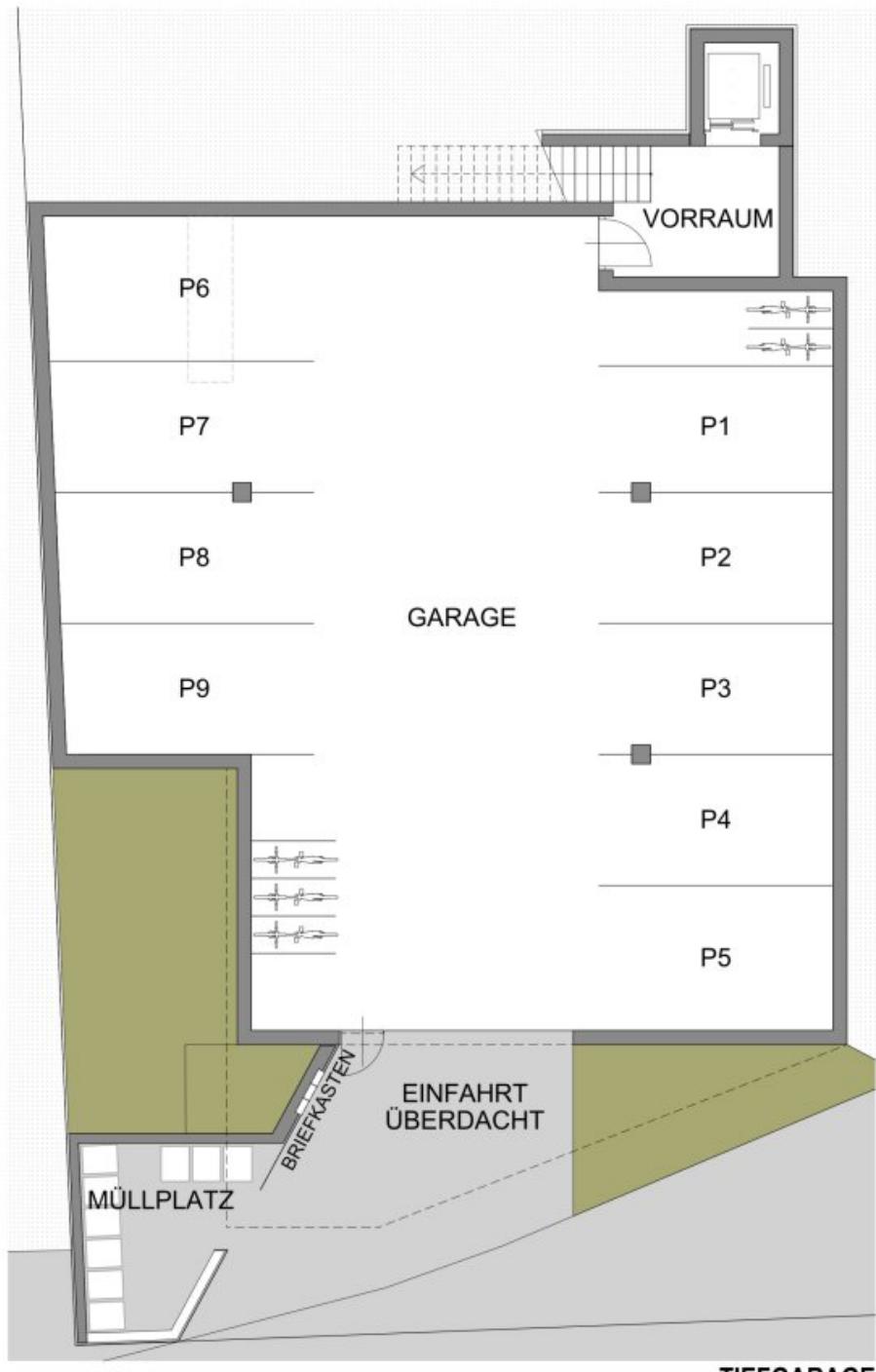
N  
Übersicht  
o. M.



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m<sup>2</sup> 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**  
ARCHITEKTURERKENNTNISSE & TECHNIKOMMUNIKATION  
www.omansiek.com | T +43 664 800 00 00 | F +43 316 800 00 00

Madile & Striedinger GmbH  
Villacher Straße 43  
9020 Klagenfurt am Wörthersee



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 m<sup>2</sup> 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.



Madile & Striedinger GmbH  
Villacher Straße 43  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

# Objektbeschreibung

## VILLA WÖRTERSEE

Vorhang auf für ein Haus, das keine Wünsche offen lässt: Die Villa Wörthersee. Sie bietet auf vier Geschoßen ausreichend Platz zum Wohlfühlen, mit mehr als einem Hauch von Luxus: Ein hausinterner Lift steht dem Eigentümer zur Verfügung, um vom Erdgeschoß komfortabel auf die eigene Dachterrasse zu gelangen. Hier genießen Sie hoch über den Dächern Klagenfurts einen ungetrübten Rundumblick - über die Lichter der Stadt bis hin zum Wörthersee.

Ein weiteres Highlight wartet im zweiten Geschoß des Hauses: der wohl höchstgelegene Pool Klagenfurts. Er befindet sich auf einer nordseitigen Terrasse und lädt dazu ein, Seele und Beine baumeln zu lassen.

Das erste Obergeschoß ist dem Familien- und Gesellschaftsleben vorbehalten: Das gesamte Geschoß steht für Wohnen, Essen und Kochen zur Verfügung, der Raum wird nur von der Treppe, die in das obere Geschoß führt, geteilt. Die dadurch entstehenden Sichtachsen schaffen ein unvergleichlich großzügiges Wohngefühl. Dieses wird durch den freien Blick nach Süden, der sich durch die Panoramafenster eröffnet, noch verstärkt.

Rückzugsorte finden sich vor allem im Erdgeschoß des Hauses: Hier können Sie in der privaten Sauna mit Blick ins Grüne wellnessen und Ihre Energiespeicher auffüllen. Wie auch im zweiten Geschoß befinden sich hier außerdem Bade- und Schlafzimmer.

Auf Wunsch kann die Villa Wörtersee auch als Variante mit separater Einliegerwohnung im Erdgeschoß ausgeführt werden.

## 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