

## **Lebensg'fuhl Gallizien – Wohnen mit Weitblick & Wohlfühl!**



**Objektnummer: 1075**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9132 Gallizien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,07 m²
<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 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

330.000€ belagsfertig 360.000€ schlüsselfertig

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marc M. Mayer**

Immo-Hoch2







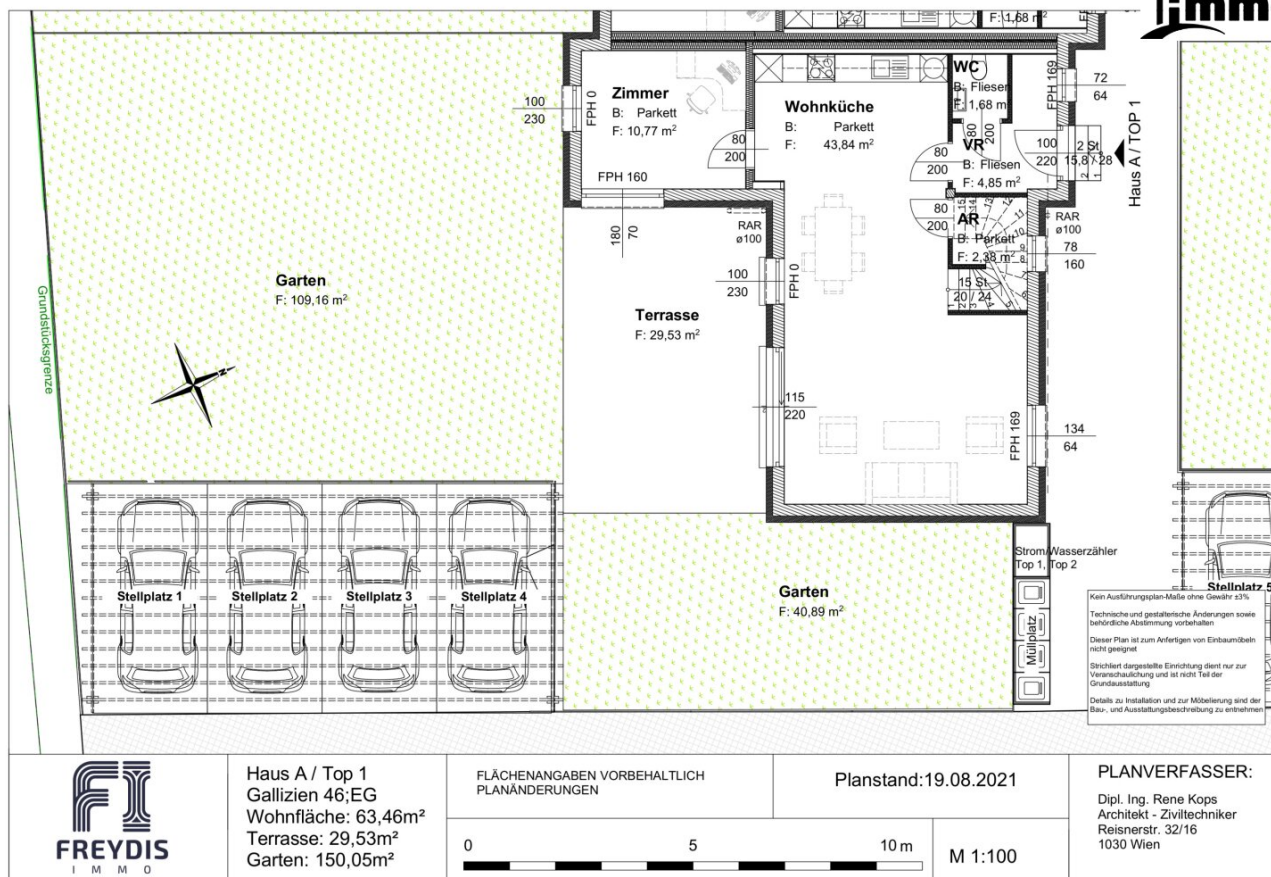


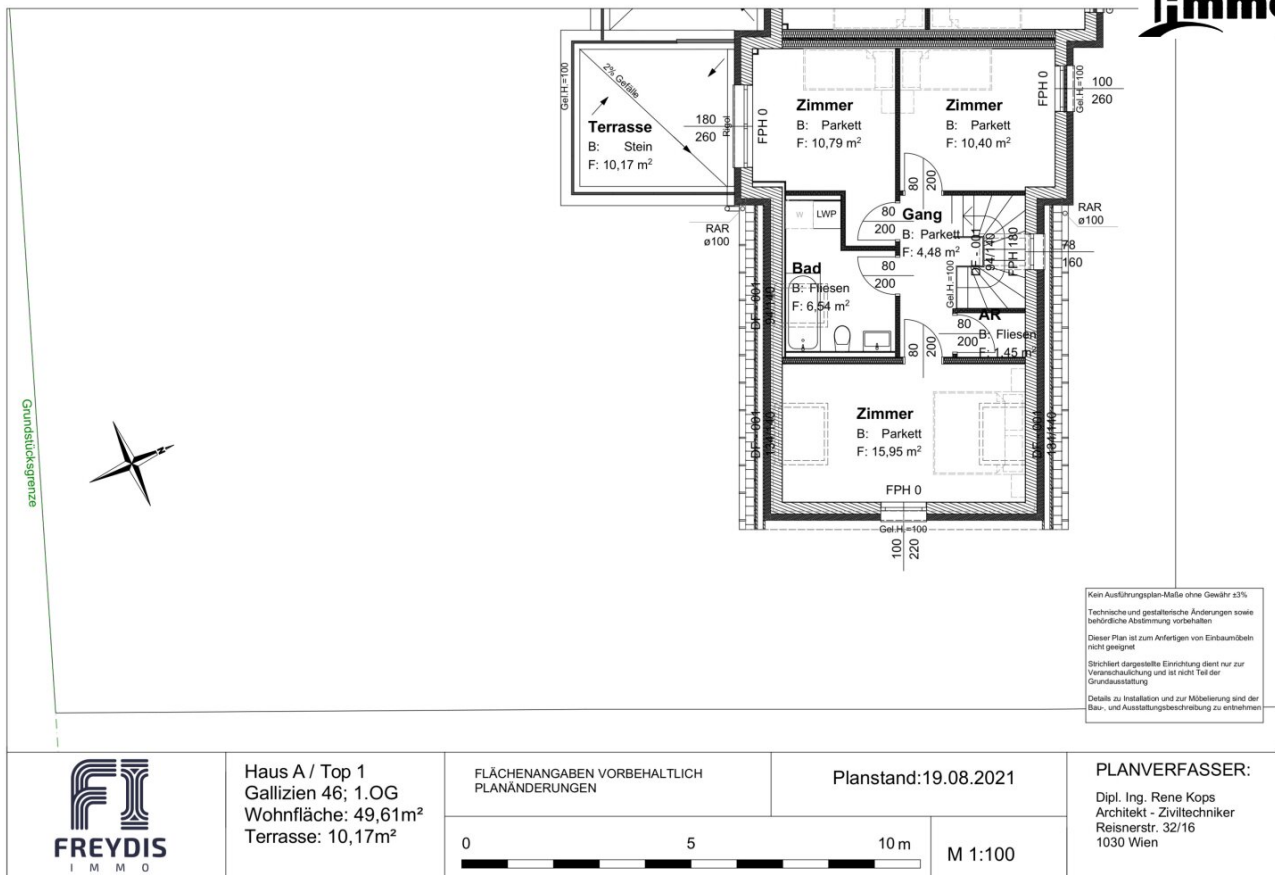
















## IMMOBILIENBEWERTUNG

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**



## Objektbeschreibung

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

Inmitten der idyllischen Natur Südkärntens entsteht ein weiteres modernes Wohnprojekt, das Architektur, Lebensqualität und Naturverbundenheit harmonisch vereint.

Im ersten Bauabschnitt wurden bereits **zwei Doppelhaushälften** erfolgreich fertiggestellt und verkauft (2025). Im **geplanten Nachbar-Doppelhaus** stehen nun **noch zwei weitere Doppelhaushälften zum Verkauf**.

**Besichtigungen sind bereits jetzt möglich:**

Nach vorheriger Absprache mit den neuen Eigentümern können die **bestehenden Doppelhäuser als Musterhäuser** besichtigt werden.

Nur rund **20 Minuten südlich von Klagenfurt** bietet dieses Projekt ein Zuhause für Familien, Paare und Ruhesuchende, die Wert auf Ruhe, Qualität und naturnahes Wohnen legen. Jede Doppelhaushälfte verfügt über ca. **113 m² Wohnfläche**, eine **südseitige Ausrichtung** sowie einen herrlichen **Blick auf die Karawanken**.

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Ruhige, sonnige Wohnlage im Grünen – ca. 20 Minuten südlich von Klagenfurt
- **Wohnfläche:** ca. 113 m²
- **Zimmer:** 4 (inkl. 3 Schlafzimmer)
- **Projektstatus:**
  - 2 Doppelhaushälften bereits verkauft
  - 2 Doppelhaushälften im geplanten Nachbarhaus verfügbar
- **Bauzeit / Bezug:** Bezugsfertig ca. 12–15 Monate nach Kaufvertragsunterzeichnung
- **Ausrichtung:** Südseitig mit Karawankenblick
- **Außenbereiche:** Eigengarten & 2 Terrassen



- **Stellplätze:** 1x Doppel-Carport (Optional: 6.000€)
- **Bauweise:** Moderne Holzrahmenbauweise mit sehr guter Wärmedämmung
- **Preis:**
  - belagsfertig ab € 330.000,–
  - schlüsselfertig ab € 360.000,–
- **Besonderheiten:** Ruhige Lage, naturnah, familienfreundlich, individuelle Ausstattungswünsche möglich

## Komfort & Qualität

Die modernen Doppelhaushälften erstrecken sich über zwei Geschosse und überzeugen durch durchdachte, funktionale Grundrisse. Ein großzügiger Wohn-Essbereich, drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie ausreichend Stauraum bieten hohen Wohnkomfort. **Große Fensterflächen** sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Der Eigengarten und die Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie – perfekt zum Entspannen, Spielen oder Genießen. **Individuelle Wünsche** bei Ausstattung und Raumgestaltung können – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt werden.

## Lage – Natur trifft Lebensfreude

- **Erholung:** Wildensteiner Wasserfall, Linsendorfer See, Drau-Radweg in unmittelbarer Nähe
- **Abenteuer:** Flying Fox, Wander- und Radwege, Reiten, Klettern
- **Kulinarik:** Regionale Gasthäuser, Bauernmärkte, Genussregion Südkärnten
- **Infrastruktur:** Nahversorgung in der Gemeinde, Schulen & Kindergarten gut erreichbar
- **Anbindung:** Völkermarkt, Ferlach & Klagenfurt in kurzer Fahrzeit erreichbar

## Zusammenfassung

Mit dem Projekt **Lebensg'fühl Gallizien** entsteht ein hochwertiger Rückzugsort für alle, die modernes Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

Die Kombination aus ruhiger Lage, nachhaltiger Bauweise und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten macht diese Doppelhaushälften zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

## **Jetzt informieren & Wohntraum sichern**

Gerne informieren wir Sie persönlich über das Projekt und organisieren – nach Absprache – eine **Besichtigung der bestehenden Musterhäuser**.

***„Ein Zuhause ist dort, wo Ruhe, Natur und Lebensfreude  
miteinander verschmelzen.“***

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.000m  
Apotheke <9.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m  
Bäckerei <7.500m

### **Sonstige**

Bank <7.500m  
Post <1.000m  
Geldautomat <9.000m  
Polizei <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m



Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap