

**Zuhause im Grünen! Gartentraum in der Kaiserallee  
Grafenstein - Baukörper K2 - Top 1 (EG)**



**Objektnummer: 1557/44**

**Eine Immobilie von W&H Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9131 Grafenstein
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	314,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	491.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Keine Provision, da direkt vom Bauträger

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Wollinger**

W&H Bauträger GmbH  
Sterneckstraße 19/3  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 6644243310

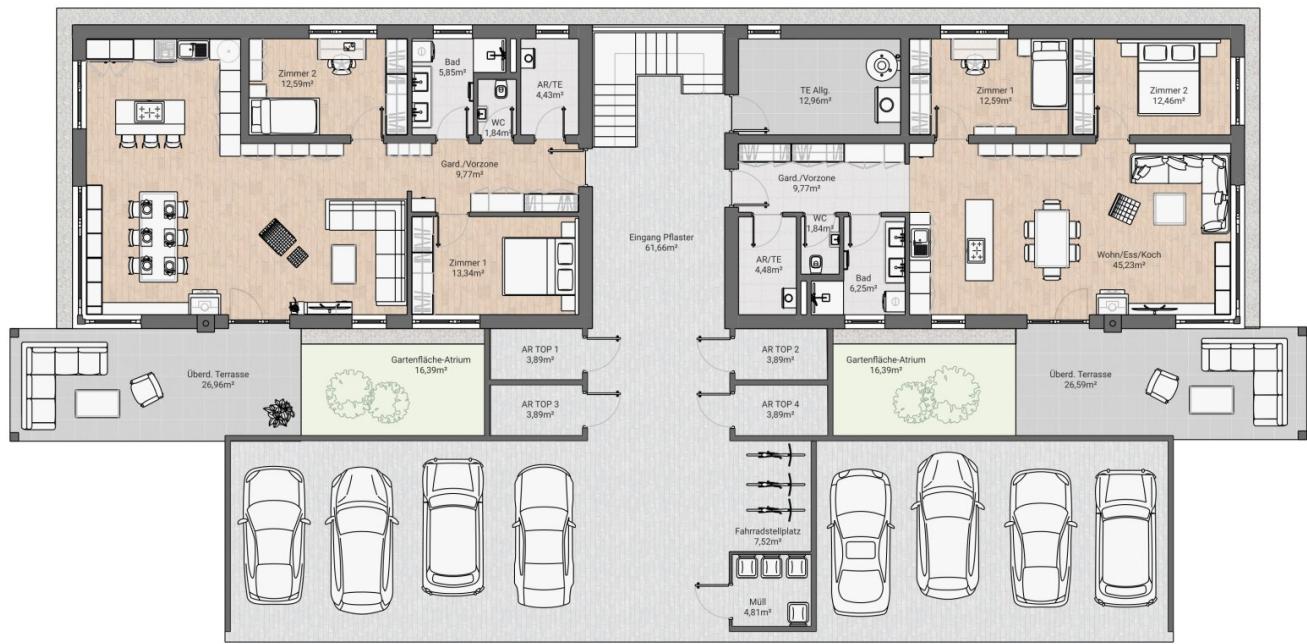
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

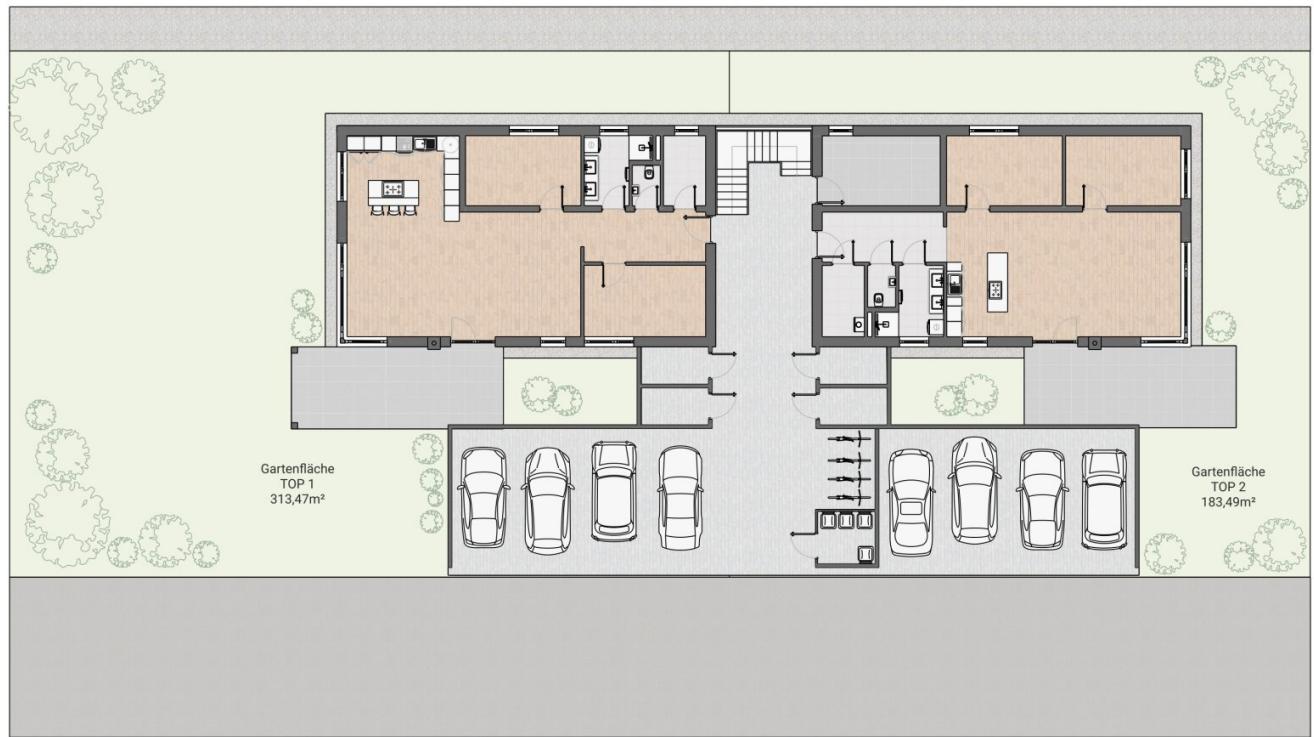




● BAUSTART 07/2025







# Objektbeschreibung

## Wohnen, wo Licht und Natur zuhause sind

Vier hochwertige Wohnungen, die modernes Wohnen neu definieren: Nur zwei Einheiten im Erdgeschoss mit weitläufigen Privatgärten sowie überdachten Terrassen und zwei im Obergeschoss mit sonnigen Balkonen für den Weitblick ins Grüne. Mit Wohnflächen von bis zu 106 m<sup>2</sup>, offenen Wohn-Essbereichen und einem eigenen Grünraumatrium bieten sie Raum für Leben und Entfaltung.

Jeder Wohnung sind **zwei Carportstellplätze mit Vorbereitung für E-Auto-Ladestationen** zugeordnet. Ein großzügiger, privater Abstellraum je Wohneinheit sorgt für praktischen Stauraum. Abgerundet wird das durchdachte Konzept durch einen separaten gemeinschaftlichen Fahrradplatz und eine Müllsammelstelle – hier verschmelzen Komfort, Natur und Gemeinschaft.

## Ihre Vorteile auf einen Blick:

- 4 exklusive und großzügige Wohneinheiten
- Massiv- und Niedrigenergiebauweise
- 2 Gartenwohnungen mit Privatgärten
- 2 Balkonwohnungen mit Ausblick ins Grüne
- Großzügige Gemeinschaftsflächen zur Mitbenutzung
- Fußläufig zur Koralmbahn
- 2 überdachte PKW-Stellplätze (Carport) pro Wohnung
- Alle Parkplätze mit Vorbereitung für E-Auto-Ladestation
- Großzügiger Abstellraum (Freizeitbox) für zusätzlichen Stauraum
- Jede Einheit mit eigenem Kaminanschluss

Die Wohnung Top 1 befindet sich im Erdgeschoss, ist nach Süd-Westen ausgerichtet und weist folgende räumliche Aufteilung auf:

- Wohnen / Kochen / Essen: 58,43 m<sup>2</sup>

- Zimmer I: 13,34 m<sup>2</sup>
- Zimmer II: 12,59 m<sup>2</sup>
- Bad: 5,85 m<sup>2</sup>
- WC: 1,84 m<sup>2</sup>
- Garderobe / Vorraum: 9,77 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 4,43 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche: 106,25 m<sup>2</sup>**

**Gartenfläche: 313,47 m<sup>2</sup> private Gartenfläche**

- Terrasse: 26,96 m<sup>2</sup>
- Abstellraum Extern: 3,89 m<sup>2</sup>
- Stellplätze PKW: Pro Top sind 2 Carportstellplätze vorgesehen, welche nicht im Kaufpreis enthalten sind - Carport: € 15.000,-

**Kaufpreis Wohnung: € 491.000,-**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Apotheke <1.000m

Arzt <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <3.000m

Post <6.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap