

## **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>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Möbliert:</b>	Teil
<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

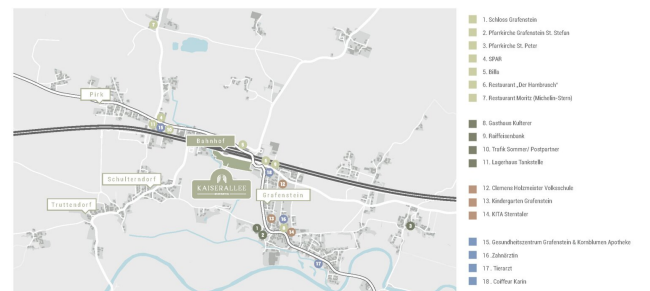


### **Melanie Wollinger**

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

T +43 6644243310

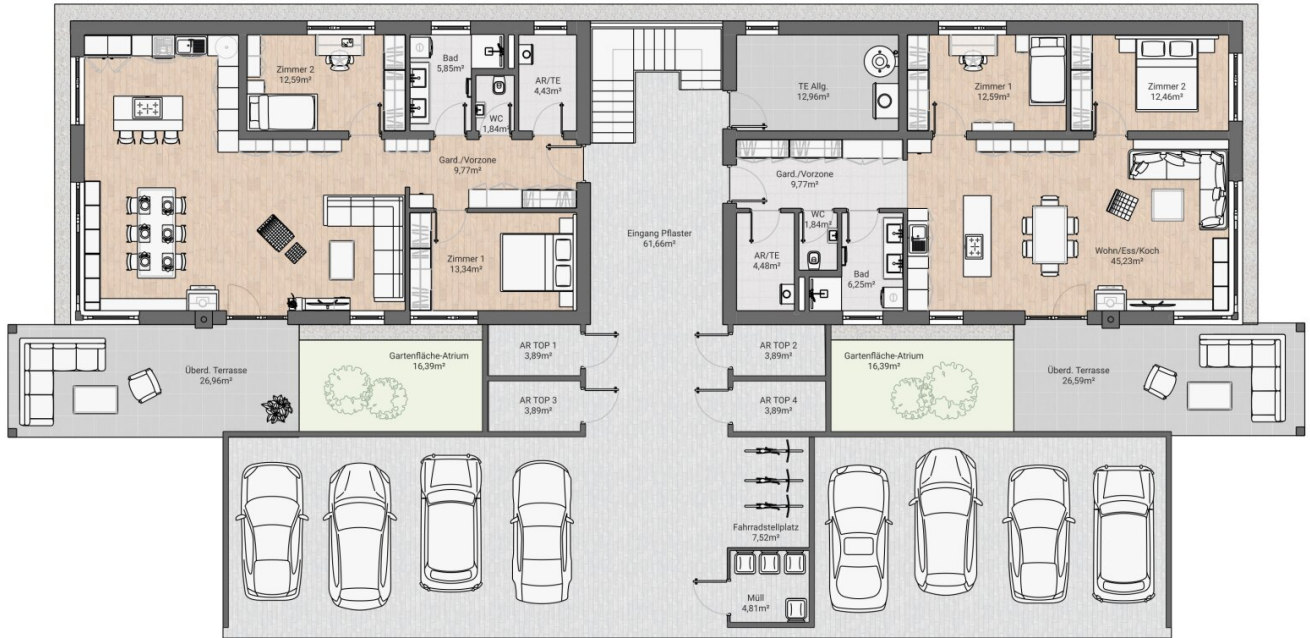
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

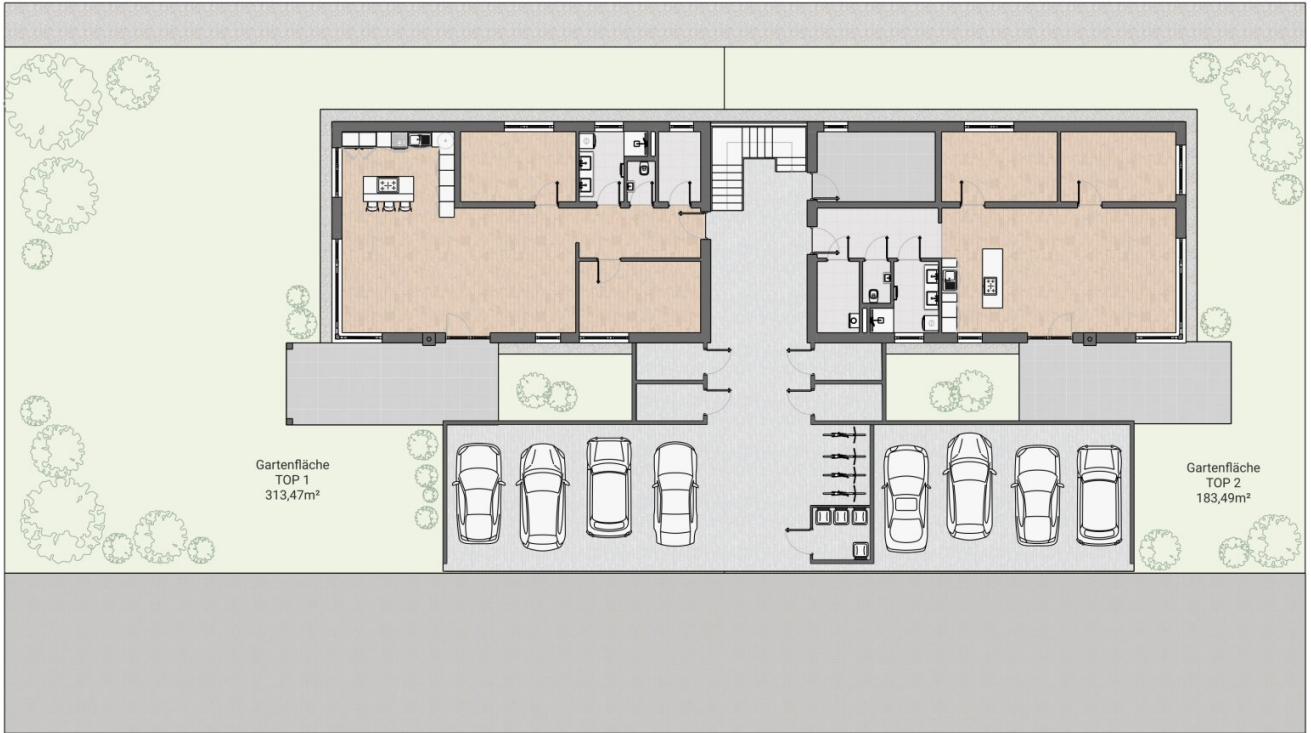




BAUSTART 07/2025







## Objektbeschreibung

Mit dem Wohnquartier „Kaiserallee Grafenstein“ entsteht ein zukunftsweisendes Wohnprojekt, das modernen Wohnkomfort mit historischem Flair vereint. Die Marktgemeinde Grafenstein blickt auf eine lange Geschichte zurück und ist vor allem für das gleichnamige Schloss sowie seine idyllische Lage im Herzen Kärntens bekannt. Heute verbindet der Ort ländliche Lebensqualität mit urbaner Nähe – ein idealer Lebensmittelpunkt für alle Generationen.

In vier Bauabschnitten – mit Baubeginn im Sommer 2025 – werden insgesamt über 92 Eigentumswohnungen, 17 Reihenhäuser & 4 Einfamilienhäuser realisiert. Ob Single, Pärchen oder Familie – hier findet garantiert jeder das passende Zuhause.

Das Projekt überzeugt durch eine hochwertige, individuell gestaltbare Ausstattung, moderne Haustechnik sowie eine umweltfreundliche Versorgung über regionale Fernwärme. Zahlreiche überdachte und offene Parkmöglichkeiten, verkehrsberuhigte Begegnungszonen und großzügige Grünflächen schaffen ein sicheres, familienfreundliches und entspanntes Wohnumfeld.

Die hervorragende Infrastruktur sowie die direkte Lage südlich des Bahnhofs Grafenstein sorgen für ideale Anbindungen: Durch den Start der Koralmbahn ist man in nur 45 Minuten in Graz – ein klarer Vorteil für Berufspendler und Stadtliebhaber. Die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee erreicht man in nur 8 Minuten.

### 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