

**Baustart bereits erfolgt! Kaiserallee Grafenstein -
Baukörper K3 Top 6 (1.OG)**



Objektnummer: 1557/43

Eine Immobilie von W&H Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9131 Grafenstein
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	21,00 m ²
Kaufpreis:	399.000,00 €
Infos zu Preis:	

Keine Provision, da direkt vom Bauträger

Ihr Ansprechpartner



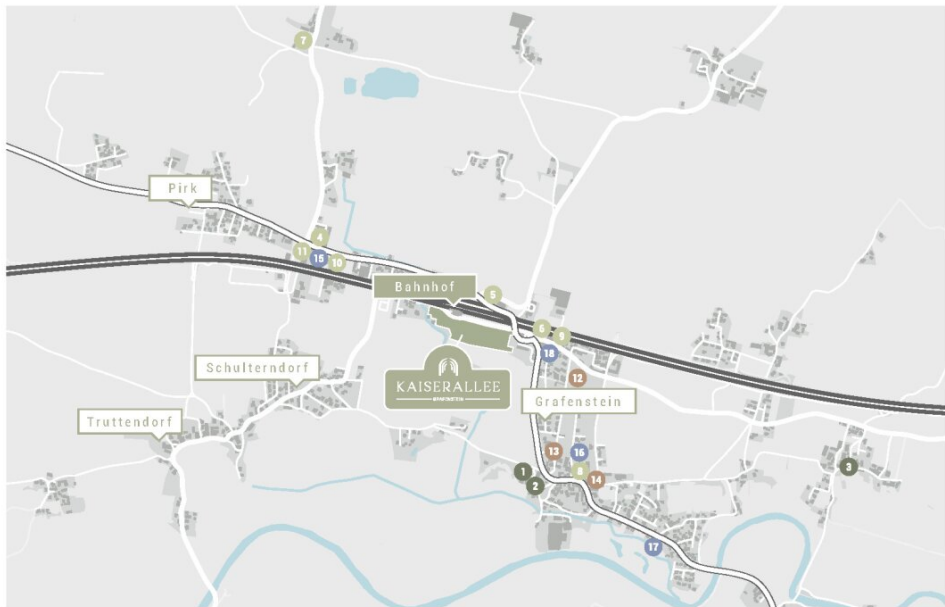
Melanie Wollinger

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.





- 1. Schloss Grafenstein
- 2. Pfarrkirche Grafenstein St. Stefan
- 3. Pfarrkirche St. Peter
- 4. SPAR
- 5. Billa
- 6. Restaurant „Der Hambrusch“
- 7. Restaurant Moritz (Michelin-Stern)
- 8. Gasthaus Kulterer
- 9. Raiffeisenbank
- 10. Trafik Sommer/ Postpartner
- 11. Lagerhaus Tankstelle
- 12. Clemens Holzmeister Volksschule
- 13. Kindergarten Grafenstein
- 14. KITA Sterntaler
- 15. Gesundheitszentrum Grafenstein & Kornblumen Apotheke
- 16. Zahnärztin
- 17. Tierarzt
- 18. Coiffeur Karin

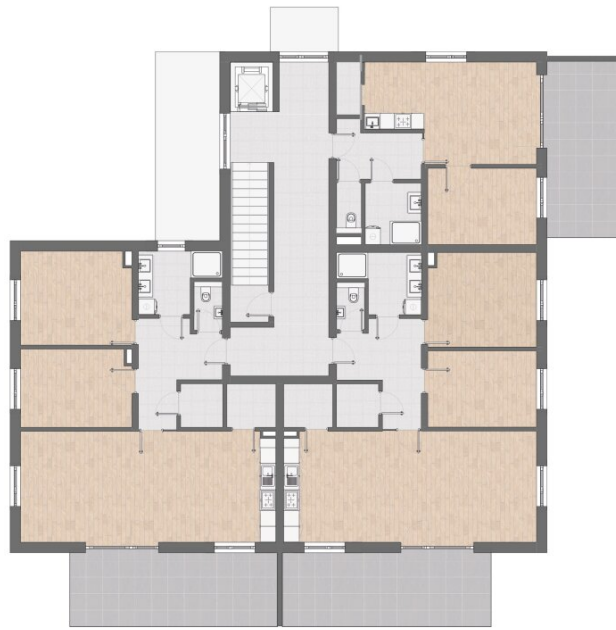


BAUSTART 07/2025









Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit historischem Flair mitten im Grünen und nur 45 Minuten nach Graz:

Sichern Sie sich jetzt Ihr Zuhause mit hoher Lebensqualität, nachhaltiger Bauweise und idealer Anbindung!

Viel Raum für Lebensqualität

Drei Balkonwohnungen bieten lichtdurchflutete Wohnräume und wunderschöne Ausblicke ins Grüne – perfekt für Singles oder Paare, die das Leben in luftiger Höhe genießen möchten.

Komfortable Ausstattung für modernes Wohnen

Das Gebäude ist voll **unterkellert** und jeder Wohneinheit steht ein eigenes **Kellerabteil** zur Verfügung – ideal für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus bieten Allgemeinflächen im Untergeschoss ausreichend Platz zum Abstellen von Fahrrädern, Kinderwägen und anderen Gegenständen.

Parken mit Zukunft

Jeder Wohnung ist ein fixer PKW-Stellplatz zugeordnet – wahlweise offen oder überdacht. Auf Wunsch kann ein zweiter Stellplatz zusätzlich erworben werden. Alle Stellplätze sind mit einer Vorbereitung für eine **E-Ladestation** ausgestattet – zukunftsicher und umweltbewusst.

Die Wohnung Top 6 befindet sich im 1. Obergeschoss, ist nach Süd-Westen ausgerichtet und weist folgende räumliche Aufteilung auf:

- Wohnen / Kochen / Essen: 41,25 m²
- Zimmer I: 15,03 m²
- Zimmer II: 12,24 m²
- Bad: 6,03 m²
- WC: 1,82 m²

- Garderobe / Vorraum: 9,77 m²
- Abstellraum: 2,71 m²
- Speis: 3,18 m²

Wohnfläche: 92,03 m²

- Balkon: 22,26 m²
- Kellerabteil: ~20 m² (die Größe des Kellerabteils variiert je TOP)
- Stellplätze PKW: Ein Stellplatz ist verpflichtend vorgesehen und nicht im Kaufpreis enthalten. Auf Wunsch kann auch ein weiterer Stellplatz erworben werden – Stellplatz freistehend: € 8.000,- oder Carport: € 15.000,-

Kaufpreis Wohnung: € 399.000,-

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