

**Kaiserallee Grafenstein - Einfamilienhaus I-III  
schlüsselfertig & unterkellert (freistehend)**



**Objektnummer: 1557/55**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9131 Grafenstein
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	312,00 m²
<b>Keller:</b>	71,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	740.000,00 €
<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



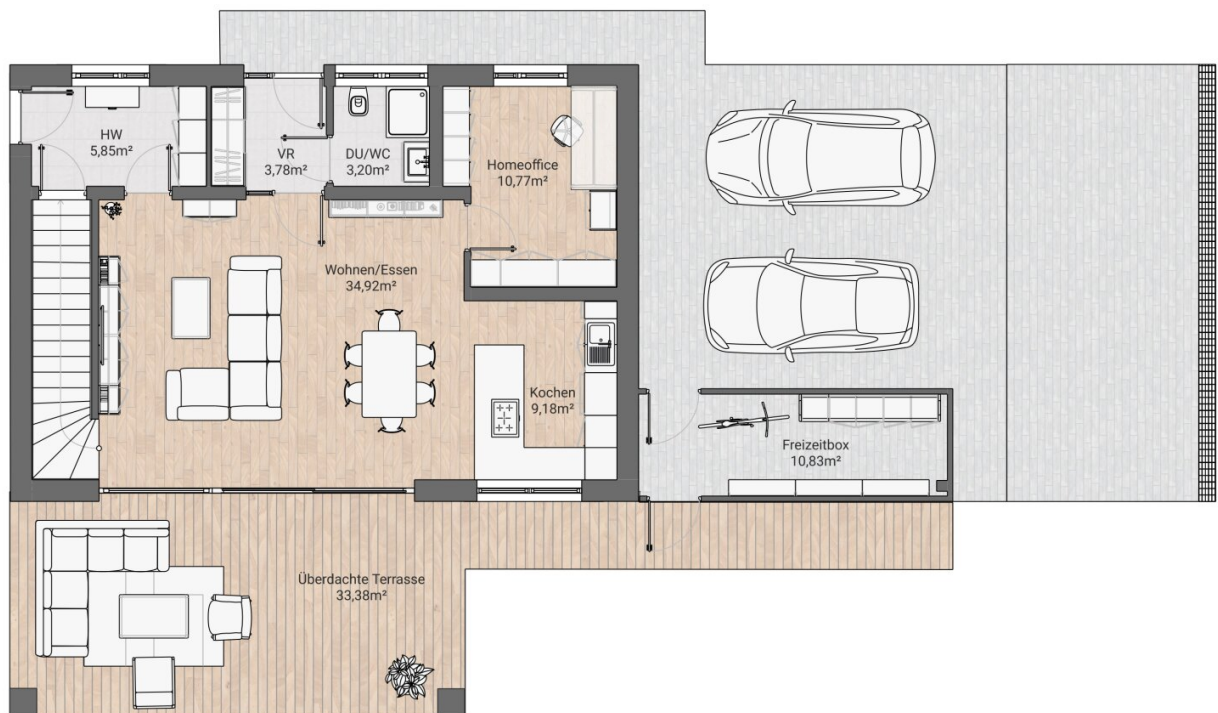




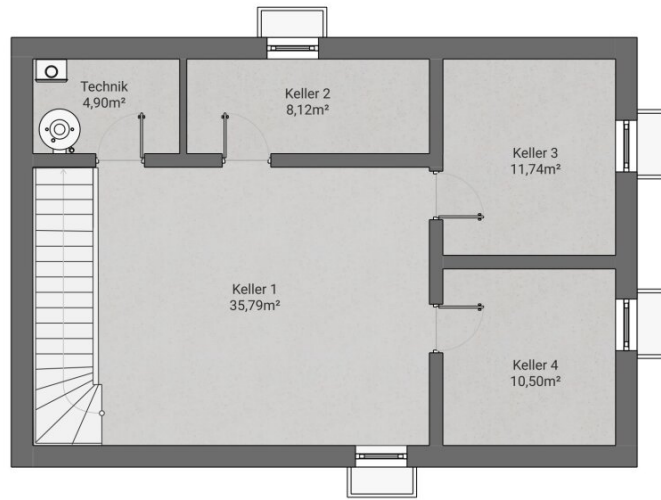


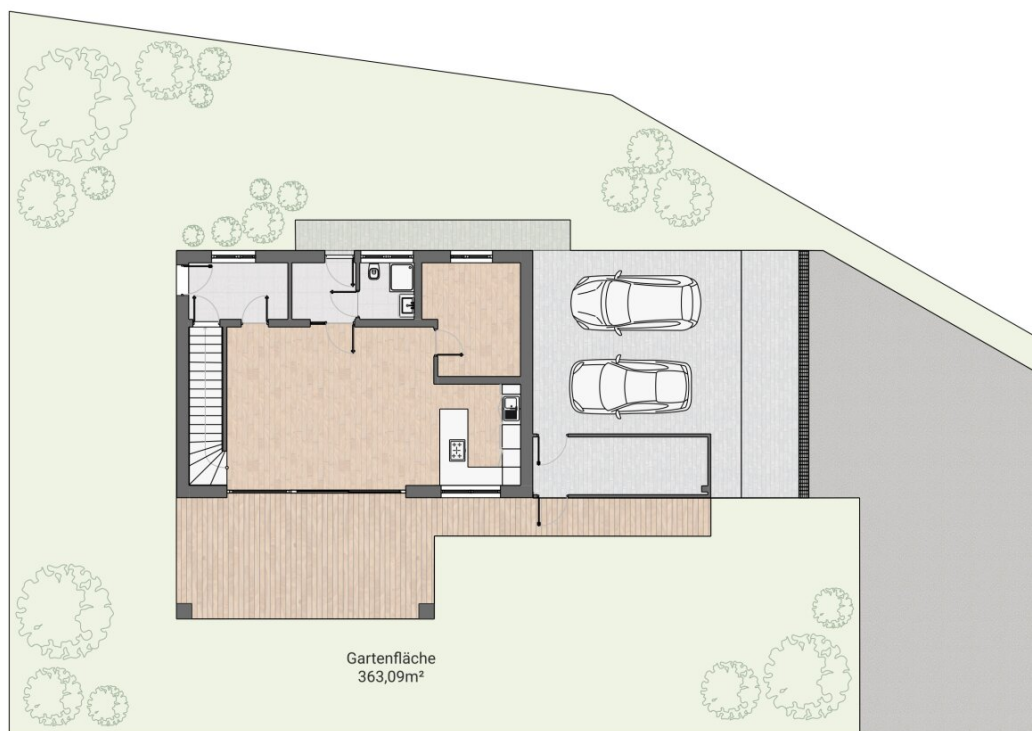
BAUSTART 07/2025

















## Objektbeschreibung

### **Wohnen mit Charme, Komfort und Charakter – schlüsselfertig ab € 740.000,-**

Im westlichen Teil der Kaiserallee entstehen vier moderne, freistehende Einfamilienhäuser, die ländliche Ruhe mit bester Infrastruktur verbinden. Hier vereinen sich Privatsphäre, Qualität und Lebensfreude – der perfekte Ort für Familien, die ihr Zuhause individuell gestalten möchten.

### **Ihre Vorteile auf einen Blick**

- Schlüsselfertige Ausführung – sofort bezugsbereit
- Vollständig unterkellert
- Inklusive Doppelcarport mit Platz für 2 PKWs
- Inklusive Freizeitbox für zusätzlichen Stauraum
- Großzügige Privatgärten für Spiel, Entspannung und Genuss
- Überdachte Terrasse – viel Platz für gemeinsame Stunden im Freien
- Parkettböden
- Fußbodenheizung samt Unterputzverteiler inkl. zentralem Thermostat
- Großformatige Fliesen
- Hochwertige Innentüren in verschiedenen Designs
- Sanitärkeramik vom Markenhersteller



- Separater Technikraum für die Haustechnik
- Glasfaser-Internetanschluss für höchste Konnektivität
- Vorbereitung für PV-Anlage – nachhaltig und zukunftsorientiert
- Außenwasseranschluss für Gartenbewässerung
- Hochwertige Wärmedämmung & langlebige Kunststoff-Alu-Fenster
- Grundstück bereits mit Zaun eingefriedet
- und vieles mehr...

## **Wohnen mit durchdachtem Konzept**

Jede Einheit überzeugt mit einer klaren, modernen Raumaufteilung: ein weitläufiger Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, ein separates Zimmer für Homeoffice oder als Gästezimmer sowie drei helle Schlafzimmer im Obergeschoss. Der Spielflur lässt auch Kinderherzen höherschlagen und bietet zusätzlichen Platz für Spiel, Arbeit oder Rückzug. So entsteht ein Zuhause, das allen Bedürfnissen einer Familie gerecht wird.

## **Raumaufteilung im Detail**

### **Erdgeschoss**

- Wohnen / Kochen / Essen: 44,10 m<sup>2</sup>
- Hauswirtschaft: 5,85 m<sup>2</sup>
- Dusche / WC: 3,20 m<sup>2</sup>
- Garderobe / Vorraum: 3,78 m<sup>2</sup>

- Büro / Homeoffice: 10,77 m<sup>2</sup>

## **Obergeschoss**

- Schlafzimmer I: 15,92 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer II: 17,02 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer III: 15,67 m<sup>2</sup>
- Bad: 7,93 m<sup>2</sup>
- Spielflur: 11,51 m<sup>2</sup>
- WC: 1,93 m<sup>2</sup>
- Dusche: 4,25 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt: 141,93 m<sup>2</sup>**

**Überdachte Terrasse: 33,38 m<sup>2</sup>, Freizeitbox: 10,83 m<sup>2</sup>**

**Dachterrasse (optional gegen Aufpreis): 18,00 m<sup>2</sup>**

## **Qualität und Grundstücksgrößen**

Die Häuser entstehen auf großzügigen **Grundstücken** zwischen **546 m<sup>2</sup>** und **745 m<sup>2</sup>**, welche bereits mit einer Einfriedung versehen sind und bieten damit viel Platz für Garten und Freizeit.

## **Grundstücksgrößen**

- Haus I – 678 m<sup>2</sup>

- Haus II – 546 m<sup>2</sup>
- Haus III – 745 m<sup>2</sup>

## **Kaufpreis**

Hier entsteht mehr als nur ein Haus – hier entsteht ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Wachsen. Mit der belagsfertigen Ausführung haben Sie die Freiheit, Ihr Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Kaufpreis ab **€740.000,-** schlüsselfertig (inkl. Carport, inkl. Freizeitbox, inkl. Keller)

## **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