

**Platz für alle! Wohnung mit Sicht ins Grüne in der
Kaiserallee Grafenstein - Baukörper K2 - Top 3 (OG)**



Objektnummer: 1557/47

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: | 106,00 m² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Kaufpreis: | 429.000,00 € |
| 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

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 m², 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 3 befindet sich im OG, ist nach Süd-Westen ausgerichtet und weist folgende räumliche Aufteilung auf:

- Wohnen / Kochen / Essen: 58,43 m²

- Zimmer I: 13,34 m²
- Zimmer II: 12,59 m²
- Bad: 5,85 m²
- WC: 1,84 m²
- Garderobe / Vorraum: 9,77 m²
- Abstellraum: 4,43 m²

Wohnfläche: 106,25 m²

- Balkon: 27,31 m²
- Abstellraum Extern: 3,89 m²
- Stellplätze PKW: Pro Top sind 2 Carportstellplätze vorgesehen, welche nicht im Kaufpreis enthalten sind - Carport: € 15.000,-

Kaufpreis Wohnung: € 429.000,-

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