

Kaiserallee Grafenstein Gartenwohnung - Baukörper K2 - Top 2 (EG)



Objektnummer: 1557/45

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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	183,00 m²
Kaufpreis:	405.000,00 €
Infos zu Preis:	

Keine Provision, da direkt vom Bauträger

Ihr Ansprechpartner

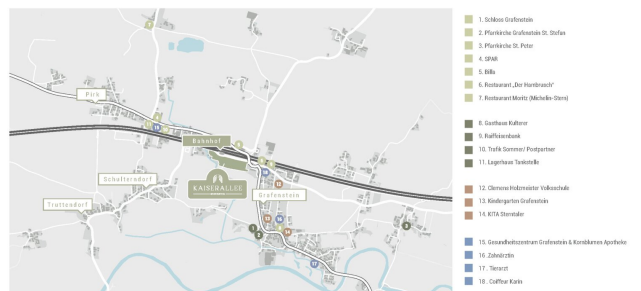


Melanie Wollinger

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

T +43 6644243310

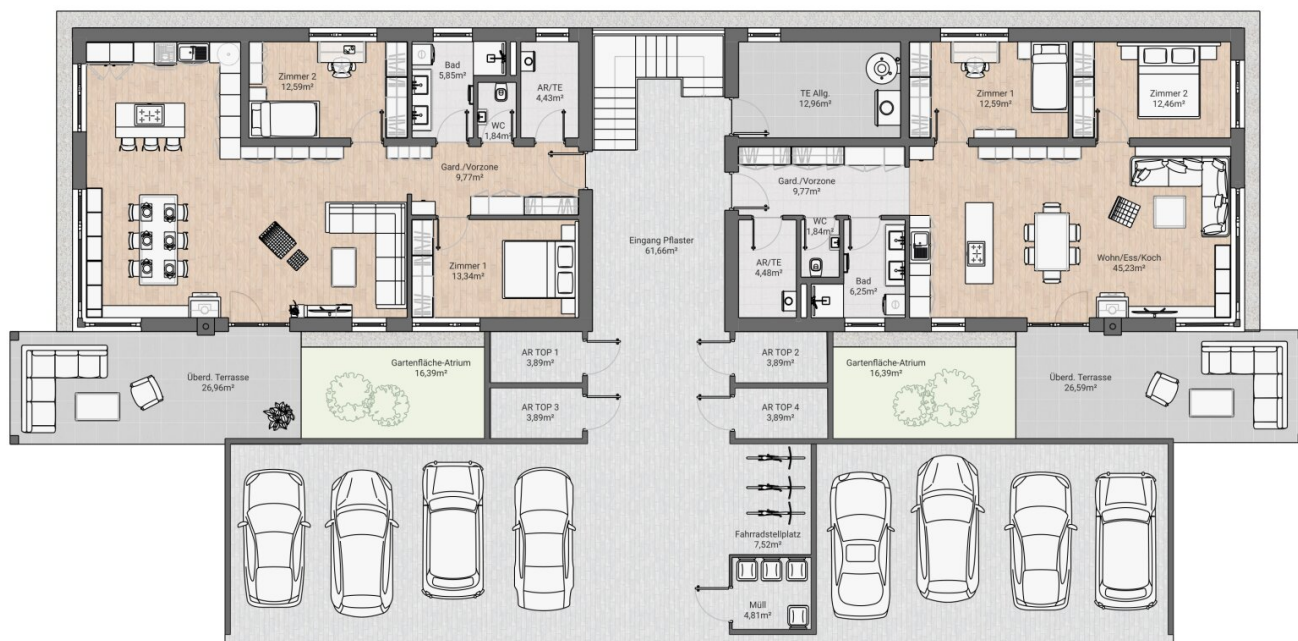
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





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 2 befindet sich im Erdgeschoss, ist nach Süd-Osten ausgerichtet und weist folgende räumliche Aufteilung auf:

- Wohnen / Kochen / Essen: 45,23 m²

- Zimmer I: 12,59 m²
- Zimmer II: 12,46 m²
- Bad: 6,25 m²
- WC: 1,84 m²
- Garderobe / Vorraum: 9,77 m²
- Abstellraum: 4,48 m²

Wohnfläche: 92,62 m²

Gartenfläche: 183,49 m² private Gartenfläche

- Terrasse: 26,59 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: € 405.000,-

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