

## **Kaiserallee Grafenstein - Einfamilienhaus IV belagsfertig & unterkellert (freistehend)**



**Objektnummer: 1557/56**

**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>	134,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	578,00 m²
<b>Keller:</b>	62,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	655.000,00 €
<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



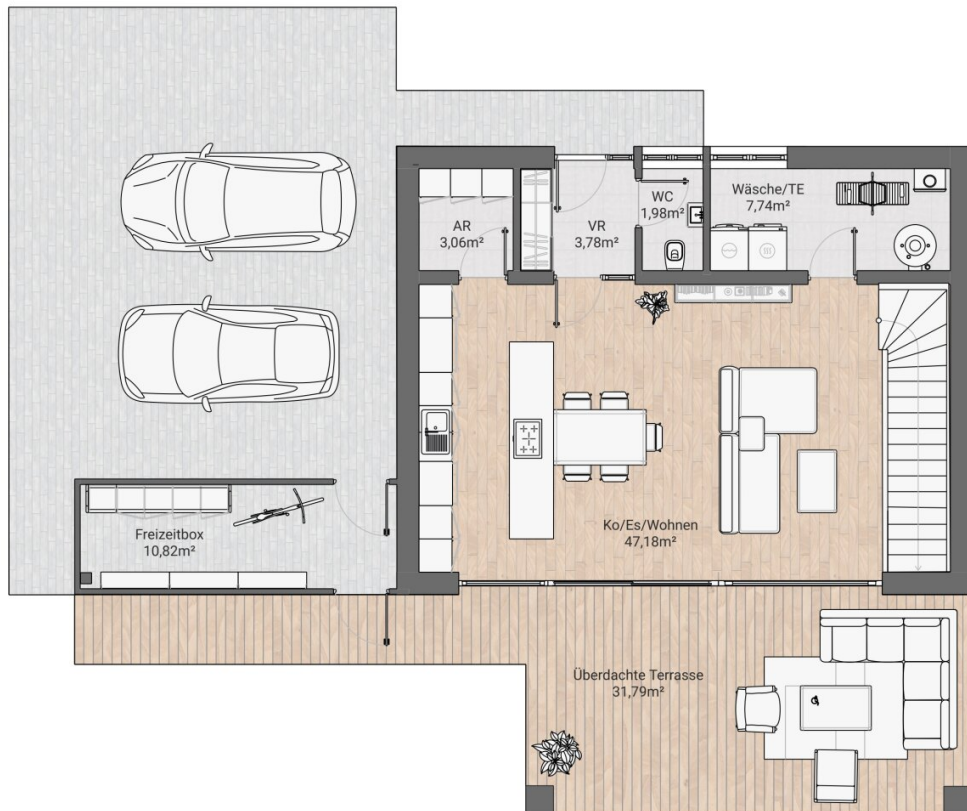


- 1. Schloss Grafenstein
- 2. Pfarrkirche Grafenstein St. Stefan
- 3. Pfarrkirche St. Peter
- 4. SPAR
- 5. Billa
- 6. Restaurant „Der Hambrusch“
- 7. Restaurant Moritz (Michelin-Stern)
- 8. Gasthaus Kulterer
- 9. Raiffeisenbank
- 10. Trafik Sommer/ Postpartner
- 11. Lagerhaus Tankstelle
- 12. Clemens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

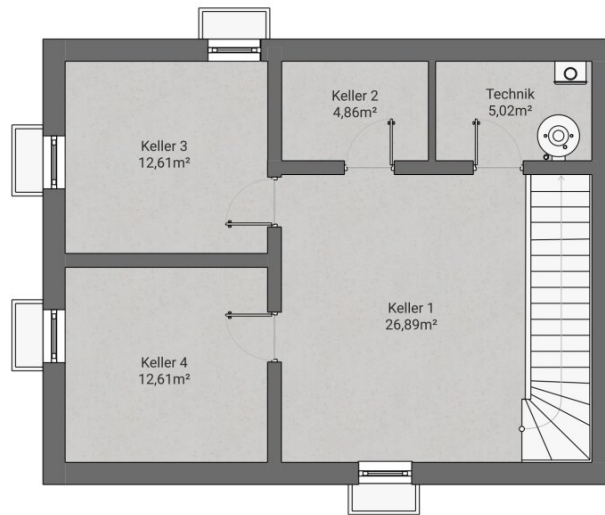


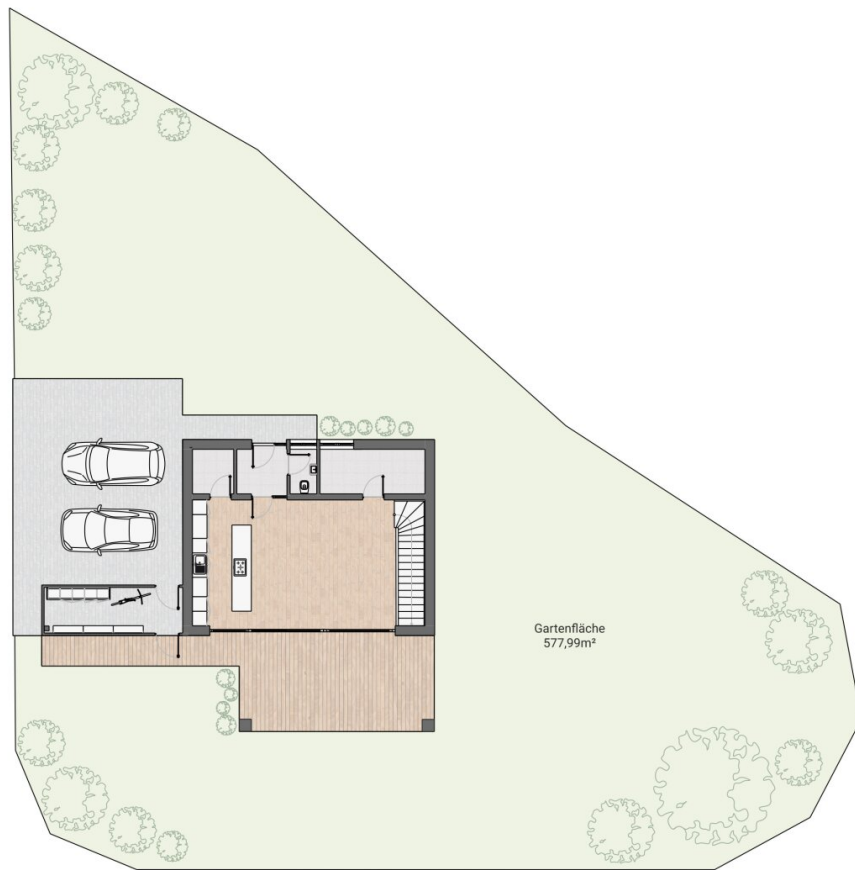
BAUSTART 07/2025











## Objektbeschreibung

### **Wohnen mit Charme, Komfort und Charakter – belagsfertig ab € 655.000,- (inkl. Keller)**

Im westlichen Teil der Kaiserallee entstehen vier moderne, freistehende Einfamilienhäuser, die ländliche Ruhe mit bester Infrastruktur verbinden. Hier vereinen sich Privatsphäre, Qualität und Wohnkomfort – ein Zuhause, das Platz für Familie und persönliche Entfaltung bietet.

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

- Belagsfertige Ausführung – Innenausbau & Ausstattung nach Ihren Wünschen
- Vollständige Unterkellerung
- Großzügige Privatgärten
- Überdachte Terrasse
- Ein klug durchdachtes Raumkonzept
- Separater Technikraum für die Haustechnik
- Glasfaser-Internetanschluss für höchste Konnektivität
- Vorbereitung für PV-Anlage – nachhaltig und zukunftsorientiert
- Außenwasseranschluss für Gartenbewässerung
- Top Infrastruktur
- und vieles mehr...

## **Wohnen mit durchdachtem Konzept**

Jede Einheit überzeugt mit einer klaren, modernen Raumaufteilung: ein weitläufiger Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, separater Technikraum, 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: 47,18 m<sup>2</sup>
- Wäsche / Technik: 7,74 m<sup>2</sup>
- WC: 1,98 m<sup>2</sup>
- Garderobe / Vorraum: 3,78 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 3,06 m<sup>2</sup>

#### **Obergeschoss**

- Schlafzimmer I: 15,18 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer II: 17,20 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer III: 13,92 m<sup>2</sup>
- Bad: 7,30 m<sup>2</sup>
- Spielflur: 10,81 m<sup>2</sup>

- WC: 1,95 m<sup>2</sup>
- Dusche: 4,29 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt: 134,39 m<sup>2</sup>**

**Überdachte Terrasse: 31,79 m<sup>2</sup>, Freizeitbox: 10,82 m<sup>2</sup>**

**Dachterrasse (optional gegen Aufpreis): 18,00 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 **€655.000,-** belagsfertig (exkl. Carport, exkl. 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