Exklusives Wohnen am Kreuzbergl – Villen St. Martin mit einzigartigem Panoramablick



Objektnummer: 564

Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,95 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	2.790.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Anna- Katharina Kos

ALTIOR GmbH
Derra de Moroda Straße 18
5020 Salzburg

T +43 664 4118523





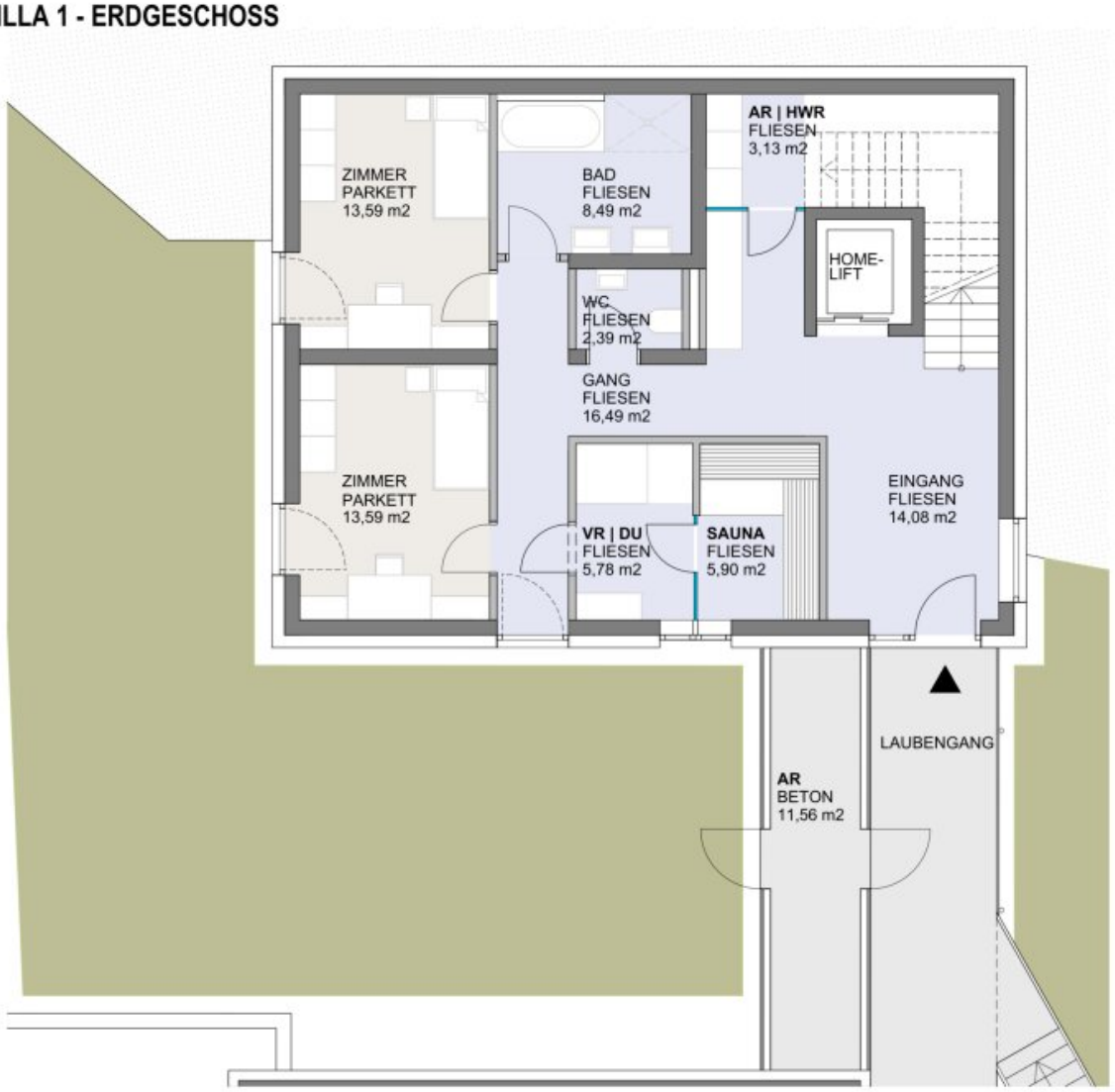




VILLEN
ST. MARTIN

MADILE
&
STRIEDINGER

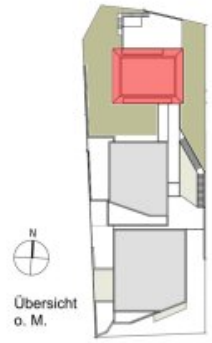
VILLA 1 - ERDGESCHOSS



VILLA 3 - ERDGESCHOSS

NUTZFLÄCHE VILLA 3:

WOHNEN ca.	240,95 m2
AR ca.	11,56 m2
TERRASSEN ca.	93,85 m2
GARTEN ca.	252,13 m2



Übersicht
o. M.

Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 Meter

25.09.2025

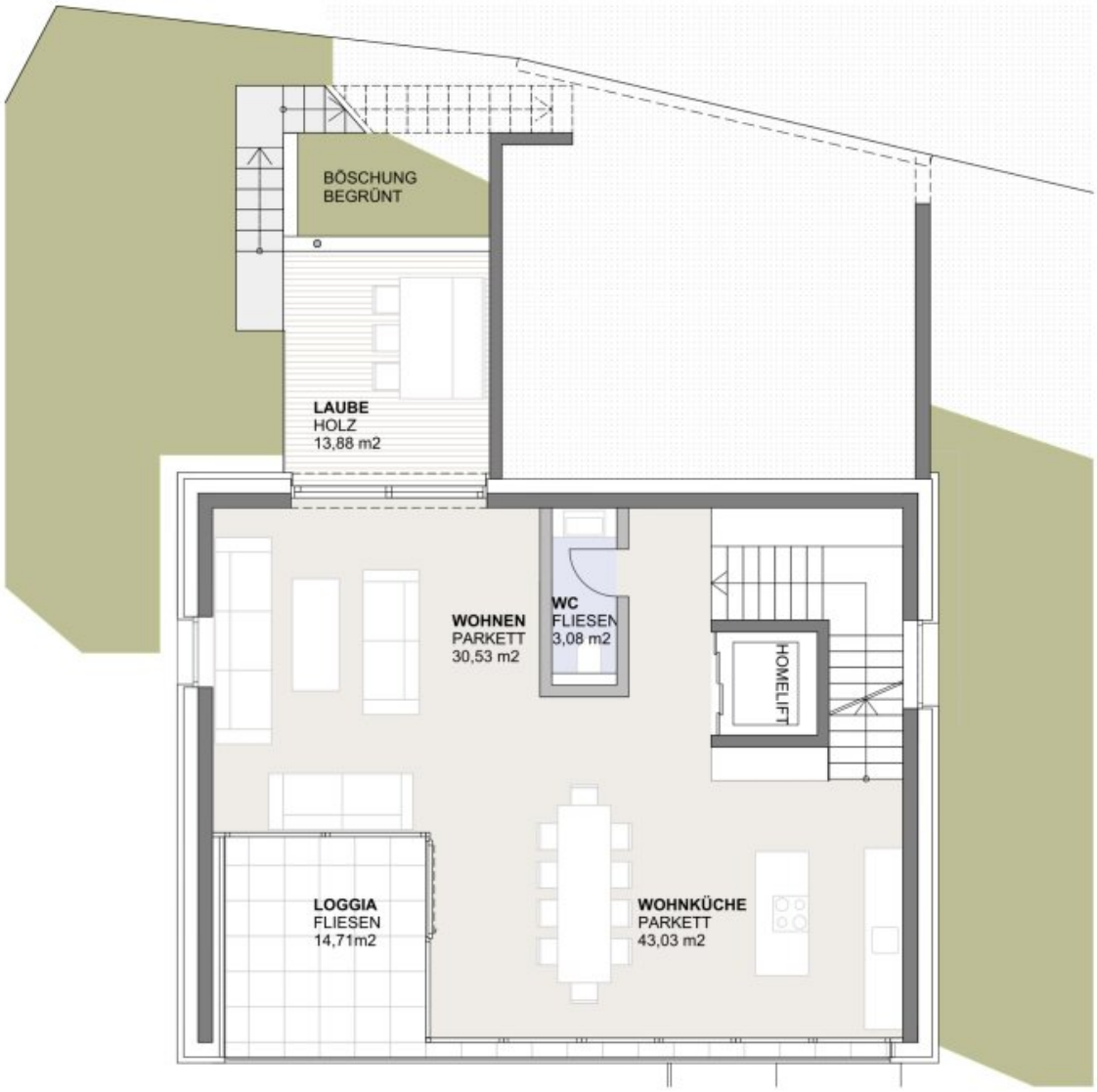
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m² Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich diverser Planänderungen aufgrund erforderlicher Installationsschächte sowie statischer und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz +/-3%. Böschungskanten, - längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Baufühnung noch abweichen.

OMANSIEK OMANSIEK

Madile & Striedinger GmbH
Villacher Straße 43
9020 Klagenfurt am Wörthersee

VILLEN
ST. MARTIN

MADILE
&
STRIEDINGER



VILLA 3 - 1. OBERGESCHOSS

NUTZFLÄCHE VILLA 3:

WOHNEN ca.	240,95 m2
AR ca.	11,56 m2
TERRASSEN ca.	93,85 m2
GARTEN ca.	252,13 m2



Übersicht
o. M.

Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 Meter

25.09.2025

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m² Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich diverser Planänderungen aufgrund erforderlicher Installationsschächte sowie statischer und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz +/-3%. Böschungskanten, - längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Baufühnung noch abweichen.

OMANSIEK OMANSIEK

Madile & Striedinger GmbH
Villacher Straße 43
9020 Klagenfurt am Wörthersee

VILLEN
ST. MARTIN

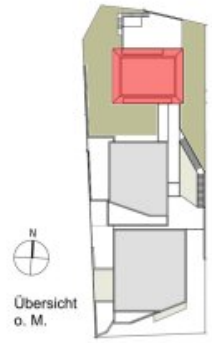
MADILE
&
STRIEDINGER



VILLA 3 - 2. OBERGESCHOSS

NUTZFLÄCHE VILLA 3:

WOHNEN ca.	240,95 m2
AR ca.	11,56 m2
TERRASSEN ca.	93,85 m2
GARTEN ca.	252,13 m2



Übersicht
o. M.

Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 Meter

25.09.2025

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m² Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich diverser Planänderungen aufgrund erforderlicher Installationsschächte sowie statischer und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz +/-3%. Böschungskanten, - längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.

OMANSIEK OMANSIEK

Madile & Striedinger GmbH
Villacher Straße 43
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Objektbeschreibung

Das Projekt – Villen St. Martin

Am Lönsweg entsteht ein exklusives Wohnensemble aus drei modernen Villen (9A, 9B und 9C), die terrassenförmig in den Hang integriert sind und höchsten architektonischen sowie technischen Ansprüchen gerecht werden.

Die klare, zeitlose Architektur verbindet moderne Geradlinigkeit mit eleganter Wohnkultur und schafft ein hochwertiges Gesamtbild. Großzügige Glasflächen, weitläufige Terrassen und durchdachte Grundrisse sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein einzigartiges Wohnambiente.

Die drei Villen unterscheiden sich in ihrer Struktur:

- Villa 9A: Villa Klagenfurt - Bungalow
- Villa 9B: Villa St. Martin - Erdgeschoss und Obergeschoss
- Villa 9C: Villa Wörthersee - Erdgeschoss, Obergeschoss und 2. Obergeschoss

Alle Einheiten zeichnen sich durch ein hohes Maß an Privatsphäre, uneinsichtige Außenflächen und ein luxuriöses Raumgefühl aus.

Besonderes Augenmerk wurde auf nachhaltige und zukunftsorientierte Bauweise gelegt. Die Beheizung erfolgt mittels moderner Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung, ergänzt durch Deckenkühlung für angenehmes Raumklima auch im Sommer. Hochwertige Materialien, großzügige Fensterflächen mit 3-fach Verglasung sowie elektrische Raffstores unterstreichen den gehobenen Standard dieses Projekts.

Ihre Einheit – Villa Wörthersee (Villa 3) | Exklusive Wohneinheit auf drei Ebenen

Diese außergewöhnliche Wohneinheit **erstreckt sich über drei Ebenen** und vereint **großzügiges Wohnen mit höchstem Komfort und Privatsphäre.**

Im **Erdgeschoss** befinden sich **mehrere Zimmer, funktionale Nebenräume** sowie ein **exklusiver Wellnessbereich mit Sauna**, der für besondere Wohnqualität sorgt.

Das **1. Obergeschoss** bildet mit der **offenen Wohnküche und dem Wohnbereich** das Herzstück der Einheit. Großzügige Fensterflächen sowie der **Zugang zu Loggia und Terrassen schaffen ein lichtdurchflutetes und einladendes Wohnambiente.**

Im **2. Obergeschoss** stehen weitere **großzügige Schlafzimmer und hochwertige Badezimmer** zur Verfügung. Die **weitläufige Dachterrasse** bietet zusätzlichen Freiraum und unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Einheit.

Mit ca. rund **246 m² Wohnfläche**, **großzügigen Außenflächen und durchdachter Raumaufteilung** entsteht hier ein einzigartiges Zuhause mit echtem Villencharakter.

Hinweis: Die dargestellten Bilder und Visualisierungen dienen als Symbolbilder und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

Ausstattung & Highlights

Dieses Projekt steht für modernes High-End-Wohnen auf höchstem Niveau. Edle Parkettböden, großformatige Fliesen, hochwertige Sanitärausstattung sowie durchdachte technische Lösungen sorgen für maximalen Wohnkomfort.

Die großzügigen Außenflächen in Form von Terrassen, Balkonen oder Gärten erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen private Rückzugsorte mit besonderer Atmosphäre. Die Bauweise sowie die Ausstattung orientieren sich an höchsten Qualitätsstandards und bieten eine nachhaltige Wertbeständigkeit.

Fazit

Diese Immobilie vereint exklusive Lage, moderne Architektur und hochwertige Ausstattung zu einem einzigartigen Wohnkonzept. Ob als stilvoller Lebensmittelpunkt oder wertbeständige Investition – die Villen St. Martin erfüllen höchste Ansprüche an modernes Wohnen.

Besichtigung

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Projekt persönlich und beraten Sie individuell zu den verfügbaren Einheiten.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap