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



Objektnummer: 563

Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	174,49 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	1.850.000,00 €

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







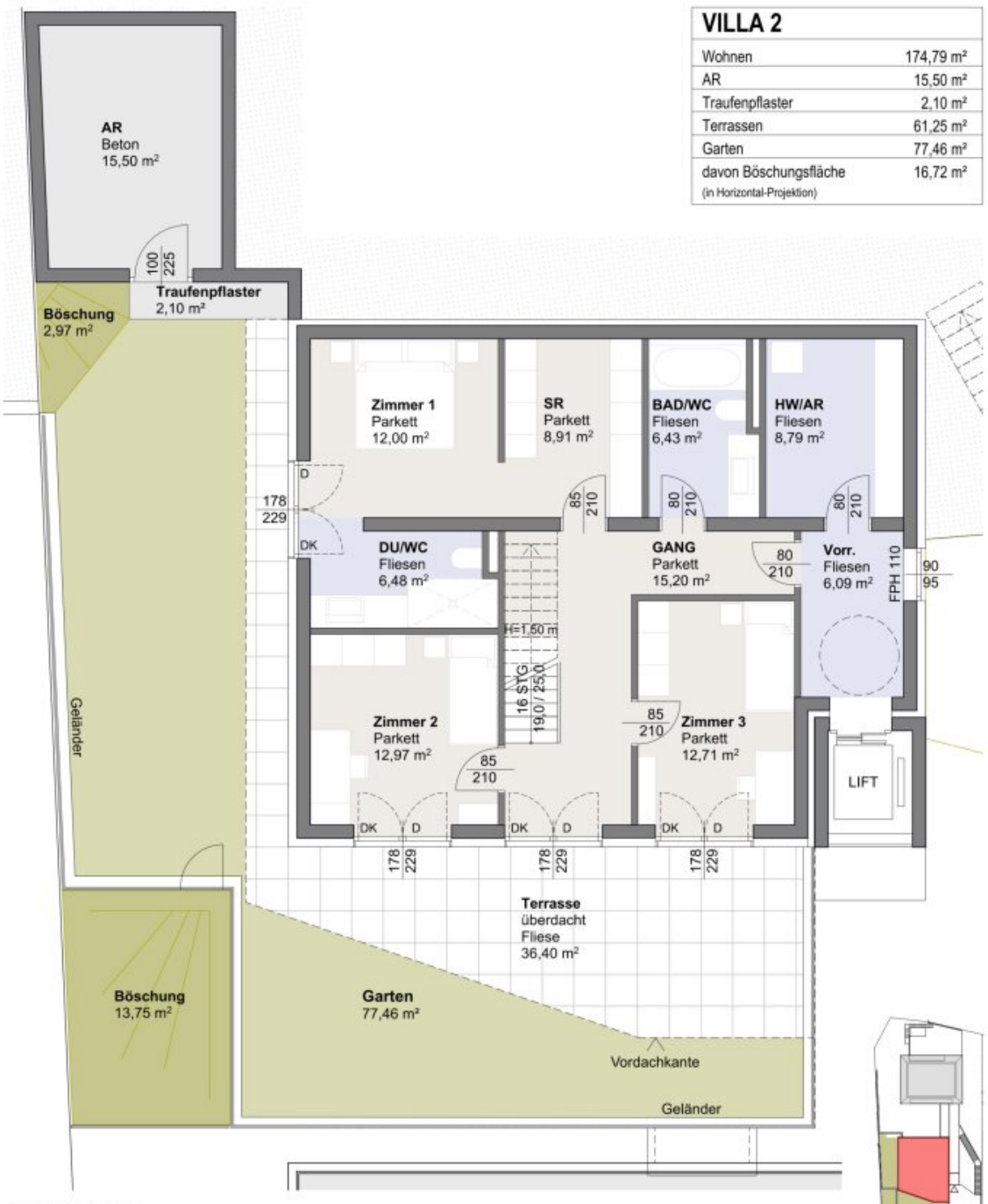


VILLEN ST. MARTIN

MADILE & STRIEDINGER

VILLA 2

Wohnen	174,79 m²
AR	15,50 m²
Traufenpflaster	2,10 m²
Terrassen	61,25 m²
Garten	77,46 m²
davon Böschungsfläche (in Horizontal-Projektion)	16,72 m²



Erdgeschoss

Übersicht o. M.

0 1 2 3 4 5m

04.02.2026

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

VILLEN ST. MARTIN

MADILE & STRIEDINGER

VILLA 2	
Wohnen	174,79 m²
AR	15,50 m²
Traufenpflaster	2,10 m²
Terrassen	61,25 m²
Garten	77,46 m²
davon Böschungsfläche (in Horizontal-Projektion)	16,72 m²



1. Obergeschoss

Übersicht
o. M.

0 1 2 3 4 5m

04.02.2026

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 St. Martin (Villa 2) | Maisonette mit Hauscharakter

Diese exklusive **Maisonette-Einheit erstreckt sich über zwei Ebenen** und vereint großzügiges Wohnen mit dem Gefühl eines eigenen Hauses.

Im Obergeschoss bildet die **beeindruckende Wohnküche mit ca. 67 m² das Herzstück** der Einheit. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und bieten direkten Zugang zur Terrasse – ideal für entspanntes Wohnen und stilvolles Genießen.

Das **Erdgeschoss bietet mehrere Schlafzimmer, zwei Bäder sowie zusätzliche Nebenräume** und schafft damit ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Der direkte Zugang zur **großzügigen Terrasse und dem privaten Garten** unterstreicht den besonderen Wohnkomfort.

Mit ca. **rund 177 m² Wohnfläche** und **weitläufigen Außenflächen** bietet diese Einheit exklusives Wohnen auf zwei Ebenen – mit echtem Hausgefühl.

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 <1.500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap