

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 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * 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





VILLA 2

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



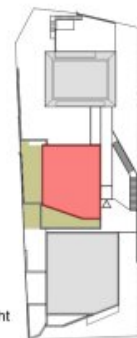
Erdgeschoss



04.02.2026



Übersicht
o. M.



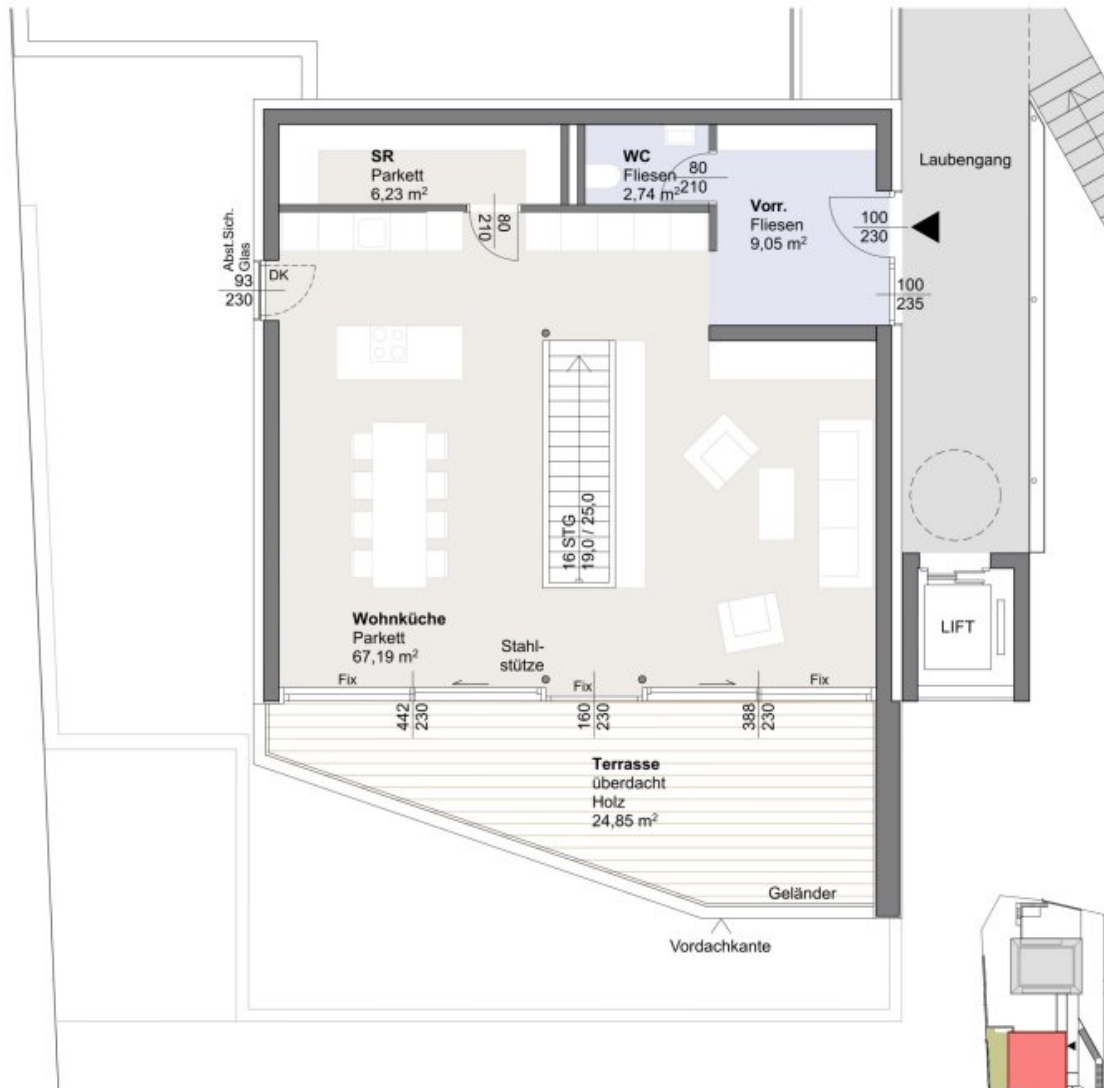
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m² Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich diverser Planänderungen aufgrund erforderlicher Installationsschächte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



Madile & Striedinger GmbH
Villacher Straße 43
9020 Klagenfurt am Wörthersee

VILLA 2

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



1. Obergeschoss



04.02.2025



Übersicht
o. M.

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungs-vorschlag 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.



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