

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



**Objektnummer: 562**

**Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Anna- Katharina Kos**

ALTIOR GmbH  
Derra de Moroda Straße 18  
5020 Salzburg

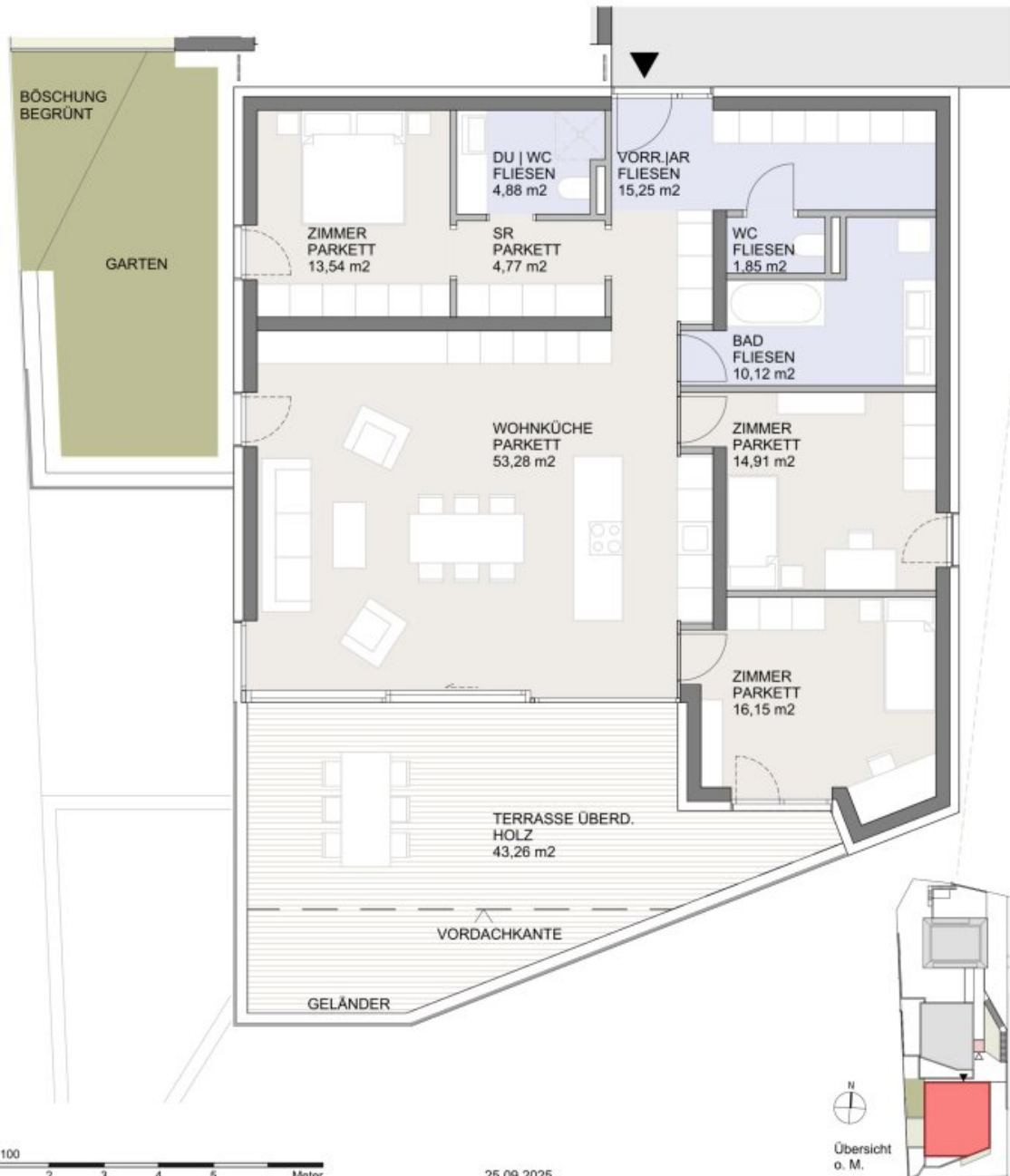
T +43 664 4118523





VILLA 1 - ERDGESCHOSS

NUTZFLÄCHE VILLA 1: WOHNEN ca. 134,75 m<sup>2</sup>  
TERRASSE ca. 43,26 m<sup>2</sup>  
GARTEN ca. 24,45 m<sup>2</sup>



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 m<sup>2</sup> 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 Klagenfurt (Villa 1) | Bungalow

Diese **exklusive Bungalow**-Einheit überzeugt durch ein großzügiges Wohnkonzept auf **einer Ebene** und höchsten Wohnkomfort.

Das Highlight bildet die **offene Wohnküche mit ca. 53 m<sup>2</sup>**, die durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist und direkten Zugang zur **überdachten Terrasse** bietet. Der **private Garten** erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

**Mehrere Schlafzimmer, ein hochwertiges Badezimmer, ein zusätzliches Duschbad sowie ein separates WC** sorgen für Komfort und Flexibilität. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **großzügigen Vorraum, Abstellflächen und einen Schrankraum.**

Mit **rund 134,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet diese Einheit **exklusives Wohnen auf einer Ebene in absoluter Bestlage.**

**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