

**Kaiserallee Grafenstein - Einfamilienhaus belagsfertig  
(gekoppelt)**



**Objektnummer: 1557/84**

**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>	Rohbau
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	314,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	483.000,00 €
<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













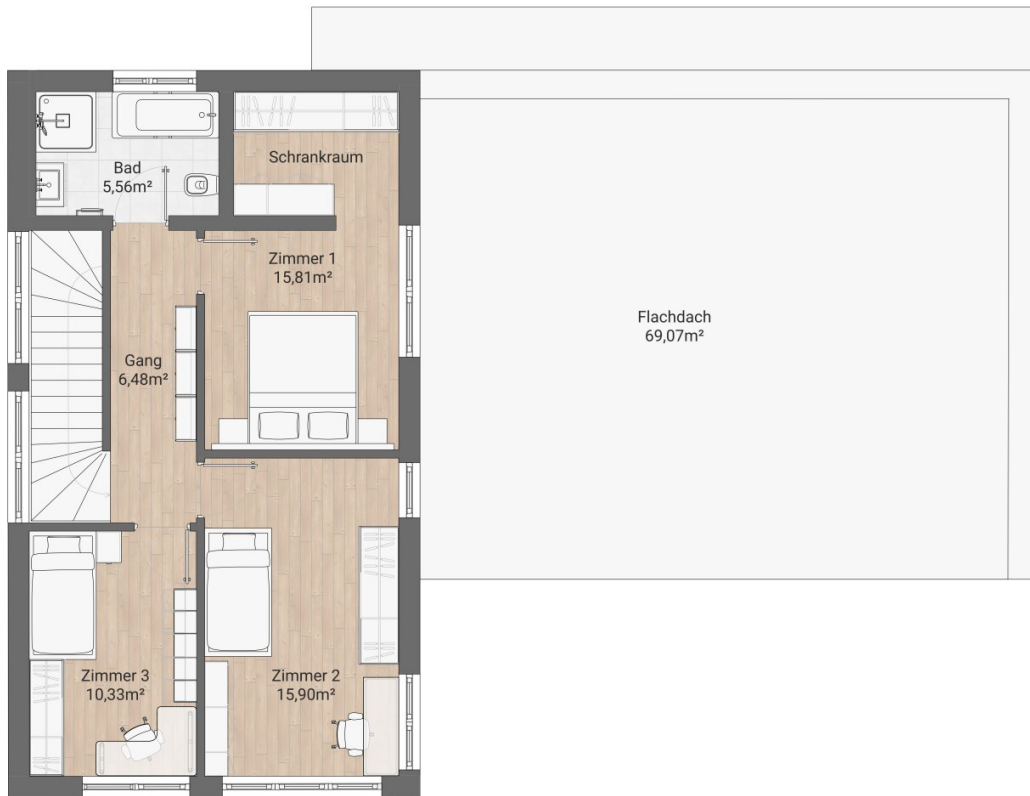
- 1. Schloss Grafenstein
- 2. Pfarrkirche Grafenstein St. Stefan
- 3. Pfarrkirche St. Peter
- 4. SPAR
- 5. Billa
- 6. Restaurant „Der Hambrusch“
- 7. Restaurant Moritz (Michelin-Stern)
  
- 8. Gasthaus Kulterer
- 9. Raiffeisenbank
- 10. Trafik Sommer/ Postpartner
- 11. Lagerhaus Tankstelle
  
- 12. Clemens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



BAUSTART 07/2025









## Objektbeschreibung

Mit dem Wohnquartier „Kaiserallee Grafenstein“ entsteht ein zukunftsweisendes Wohnprojekt, das modernen Wohnkomfort mit historischem Flair vereint. Die Marktgemeinde Grafenstein blickt auf eine lange Geschichte zurück und ist vor allem für das gleichnamige Schloss sowie seine idyllische Lage im Herzen Kärntens bekannt. Heute verbindet der Ort ländliche Lebensqualität mit urbaner Nähe – ein idealer Lebensmittelpunkt für alle Generationen.

In vier Bauabschnitten – mit Baubeginn im Sommer 2025 – werden insgesamt über 92 Eigentumswohnungen, 17 Reihenhäuser & 4 Einfamilienhäuser realisiert. Ob Single, Pärchen oder Familie – hier findet garantiert jeder das passende Zuhause.

Das Projekt überzeugt durch eine hochwertige, individuell gestaltbare Ausstattung, moderne Haustechnik sowie eine umweltfreundliche Versorgung über regionale Fernwärme. Zahlreiche überdachte und offene Parkmöglichkeiten, verkehrsberuhigte Begegnungszonen und großzügige Grünflächen schaffen ein sicheres, familienfreundliches und entspanntes Wohnumfeld.

Die hervorragende Infrastruktur sowie die direkte Lage südlich des Bahnhofs Grafenstein sorgen für ideale Anbindungen: Durch den Start der Koralmbahn ist man in nur 45 Minuten in Graz – ein klarer Vorteil für Berufspendler und Stadtliebhaber. Die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee erreicht man in nur 8 Minuten.

### **Einfamilienhäuser mit Wohlfühlfaktor – belagsfertig ab € 483.000,-**

In der Kaiserallee entstehen im westlichen Bereich drei moderne, gekoppelte Einfamilienhäuser. Hier vereinen sich Privatsphäre, Qualität und Lebensfreude – der perfekte Ort für Familien, die ein bezugsfertiges Zuhause mit durchdachten Details suchen. Die Häuser sind ausschließlich über die Carports miteinander gekoppelt. Jedes Haus steht auf einem eigenständigen Grundstück!

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

- Belagsfertige Ausführung – Innenausbau & Ausstattung nach Ihren Vorstellungen
- **eigenständige Grundstücke mit eigener Infrastruktur** (daher kein Wohnungseigentum)
- Gartenflächen mit überdachter Terrasse (26 m<sup>2</sup>) für entspannte Stunden im Freien

- Süd-Ausrichtung für helle Wohnräume
- Hochwertige Wärmedämmung für Energieeffizienz
- Regionale Fernwärme (Ganzjahresbetrieb)
- Langlebige Kunststoff-Alu-Fenster
- Glasfaser-Internetanschluss für höchste Konnektivität
- Vorbereitung für PV-Anlage – nachhaltig und zukunftssicher
- Außenwasseranschluss für die Gartenbewässerung
- und vieles mehr...

**Die Häuser begeistern mit einem klar strukturierten Grundriss und viel Raum zum Wohlfühlen.**

Der offene Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine einladende Verbindung zwischen Innen und Außen. Im Obergeschoss erwarten Sie helle Zimmer, die Rückzug und Geborgenheit bieten. So entsteht ein Zuhause, das Wärme, Komfort und Lebensqualität vereint – perfekt auf die Bedürfnisse moderner Familien abgestimmt.

### **Raumaufteilung im Detail**

#### **Erdgeschoss**

- Wohnen / Kochen / Essen: 45,70 m<sup>2</sup>
- Speis: 3,24 m<sup>2</sup>

- Wäsche / Technik: 8,32 m<sup>2</sup>
- WC: 2,18 m<sup>2</sup>
- Garderobe / Vorraum: 4,00 m<sup>2</sup>

## **Obergeschoss**

- Zimmer I: 15,81 m<sup>2</sup>
- Zimmer II: 15,90 m<sup>2</sup>
- Zimmer III: 10,33 m<sup>2</sup>
- Bad: 5,56 m<sup>2</sup>
- Gang: 6,48 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt: 117,52 m<sup>2</sup>**

## **Qualität & Grundstücksgrößen**

Jedes Haus steht auf einem eigenständigen **Grundstück mit eigener Infrastruktur – somit kein Wohnungseigentum**, sondern Ihr persönliches Grundstück. Die Grundstücke variieren in Größen zwischen 493 m<sup>2</sup> und 682 m<sup>2</sup> und schaffen damit den idealen Rahmen für individuelle Entfaltung.

## **Grundstücksgrößen im Überblick**

Top 1 – 682 m<sup>2</sup>

Top 2 – 493 m<sup>2</sup>

Top 3 – 649 m<sup>2</sup>

Hier entsteht mehr als nur ein Haus – hier entsteht ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Wachsen.

**Kaufpreis** ab € 483.000,- (belagsfertig, exkl. Carport & Freizeitbox)

### **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