

**Fertigstellung 2026! Balkonwohnung Kaiserallee
Grafenstein - Baukörper K3 Top 5 (1.OG)**



Objektnummer: 1557/86

Eine Immobilie von W&H Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9131 Grafenstein
Baujahr:	2025
Zustand:	Rohbau
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	20,00 m ²
Kaufpreis:	399.000,00 €
Infos zu Preis:	

Keine Provision, da direkt vom Bauträger

Ihr Ansprechpartner



Melanie Wollinger

W&H Bauträger GmbH
Sterneckstraße 19/3
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 6644243310

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









- 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

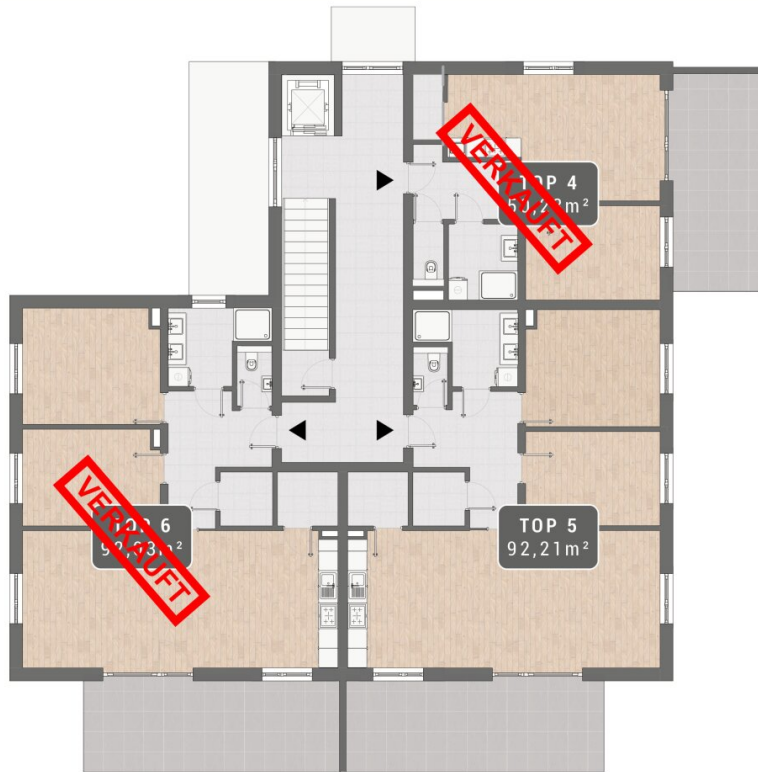






I. OBERGESCHOSS

TOP 4 bis TOP 6



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.

Modernes Wohnen mit historischem Flair mitten im Grünen und nur 45 Minuten nach Graz:

Sichern Sie sich jetzt Ihr Zuhause mit hoher Lebensqualität, nachhaltiger Bauweise und idealer Anbindung!

Viel Raum für Lebensqualität

Drei Balkonwohnungen bieten lichtdurchflutete Wohnräume und wunderschöne Ausblicke ins Grüne – perfekt für Singles oder Paare, die das Leben in luftiger Höhe genießen möchten.

Komfortable Ausstattung für modernes Wohnen

Das Gebäude ist voll **unterkellert** und jeder Wohneinheit steht ein eigenes **Kellerabteil** zur Verfügung – ideal für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus bieten Allgemeinflächen im Untergeschoss ausreichend Platz zum Abstellen von Fahrrädern, Kinderwägen und anderen Gegenständen.

Parken mit Zukunft

Jeder Wohnung ist ein fixer PKW-Stellplatz zugeordnet – wahlweise offen oder überdacht. Auf Wunsch kann ein zweiter Stellplatz zusätzlich erworben werden. Alle Stellplätze sind mit einer Vorbereitung für eine **E-Ladestation** ausgestattet – zukunftssicher und umweltbewusst.

Die Wohnung Top 5 befindet sich im 1. Obergeschoss, ist nach Süd-Osten ausgerichtet und weist folgende räumliche Aufteilung auf:

- Wohnen / Kochen / Essen: 41,25 m²
- Zimmer I: 15,03 m²
- Zimmer II: 12,42 m²
- Bad: 6,03 m²
- WC: 1,82 m²
- Garderobe / Vorraum: 9,77 m²
- Abstellraum: 2,71 m²
- Speis: 3,18 m²

Wohnfläche: 92,21 m²

- Balkon: 22,26 m²
- Kellerabteil: ~20 m² (die Größe des Kellerabteils variiert je TOP)
- Stellplätze PKW: Ein Stellplatz ist verpflichtend vorgesehen und nicht im Kaufpreis enthalten. Auf Wunsch kann auch ein weiterer Stellplatz erworben werden – Stellplatz freistehend: € 8.000,- oder Carport: € 15.000,-

Kaufpreis Wohnung: € 399.000,-

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