

**Kaiserallee Grafenstein - Einfamilienhaus schlüsselfertig
inkl. Carport (gekoppelt)**



Objektnummer: 1557/92

Eine Immobilie von W&H Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9131 Grafenstein
Baujahr:	2025
Zustand:	Rohbau
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	132,00 m²
Kaufpreis:	544.000,00 €
Infos zu Preis:	

Keine Provision, da direkt vom Bauträger

Ihr Ansprechpartner



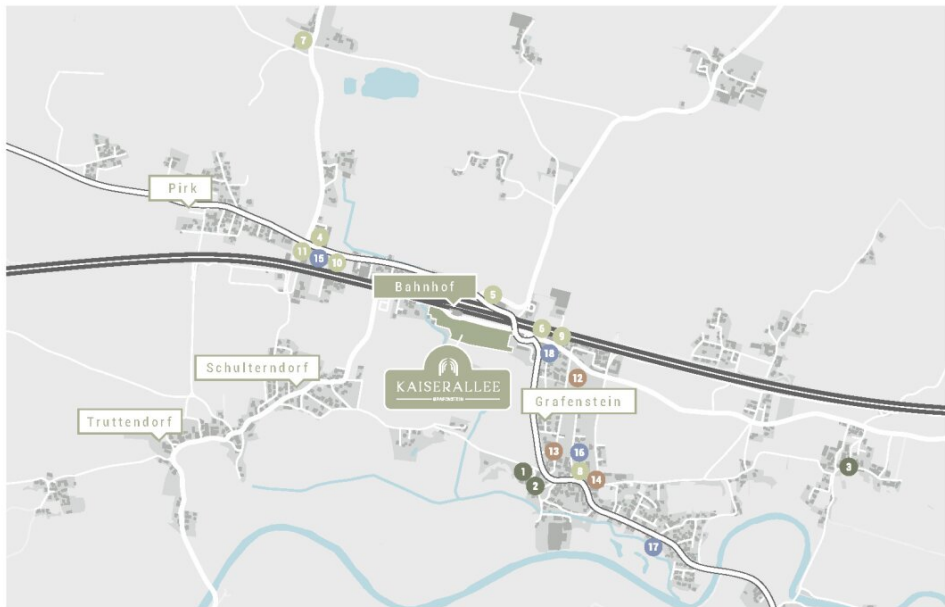
Melanie Wollinger

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

T +43 6644243310







- 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

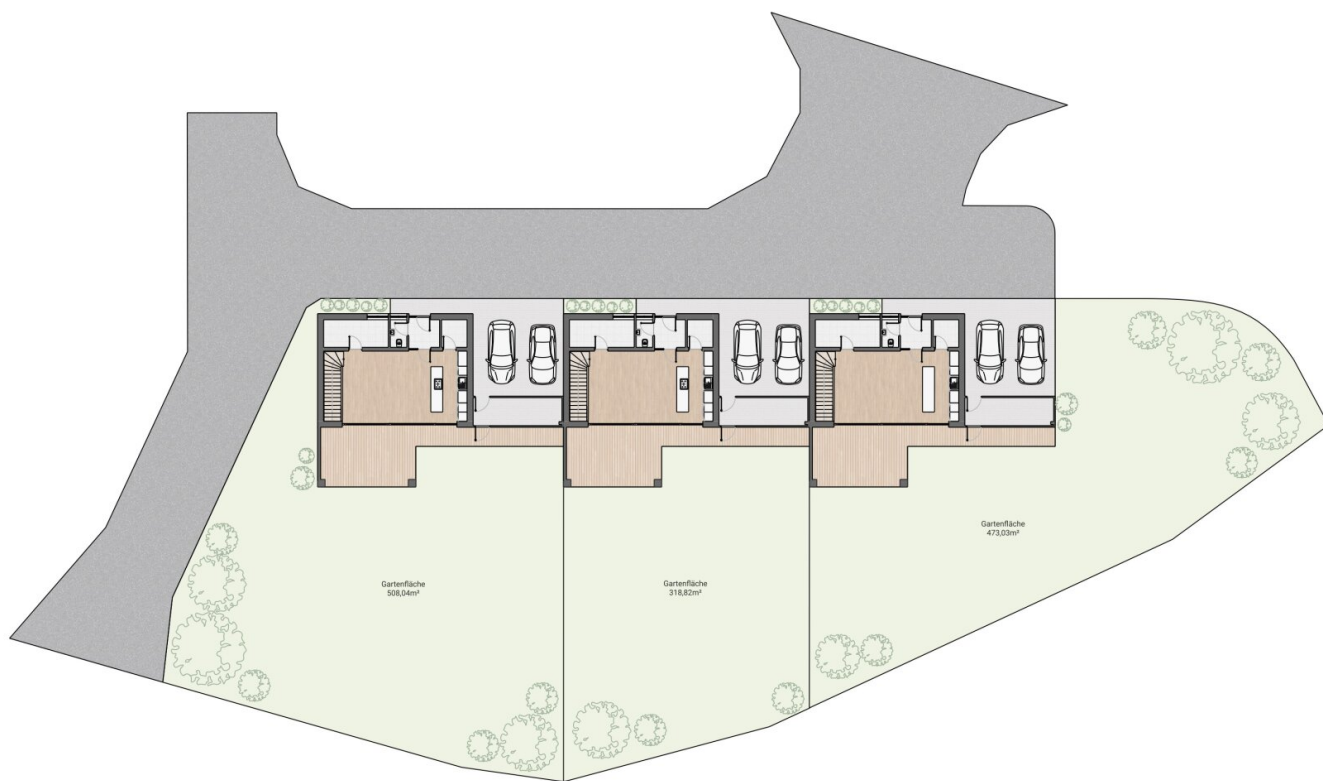


BAUSTART 07/2025









REIHENHAUS FLACHDACH

Anlage 2 - RH 1 bis RH 2



REIHENHAUS FLACHDACH

Anlage 3 - RH 1 bis RH 3



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 & 3 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 – schlüsselfertig ab € 544.000,-

In der Kaiserallee entstehen auch 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

- Schlüsselfertige Ausführung – Koffer packen und einziehen
- **Eigenständige Grundstücke mit eigener Infrastruktur** (daher kein Wohnungseigentum)
- Süd-Ausrichtung für helle Wohnräume
- Innentüren/Fliesen/Böden zur Auswahl in verschiedenen Designs

- Qualitative Wärmedämmung für Energieeffizienz
- Fußbodenheizung samt Unterputzverteiler inkl. zentralem Thermostat
- Regionale Fernwärme (Ganzjahresbetrieb)
- Langlebige Kunststoff-Alu-Fenster
- Glasfaser-Internetanschluss für höchste Konnektivität
- Vorbereitung für PV-Anlage – nachhaltig und zukunftssicher
- Außenwasseranschluss für die Gartenbewässerung
- 2 überdachte Carportplätze
- 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 m²

- Speis: 3,24 m²
- Wäsche / Technik: 8,32 m²
- WC: 2,18 m²
- Garderobe / Vorraum: 4,00 m²

Obergeschoss

- Zimmer I: 15,81 m²
- Zimmer II: 15,90 m²
- Zimmer III: 10,33 m²
- Bad: 5,56 m²
- Gang: 6,48 m²

Wohnfläche gesamt: 117,52 m²

überdachte Terrasse: ca. 25 m² + Freizeitbox / Kellerersatzraum: ca. 11 m²

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 300 m² und 680 m² und schaffen damit den idealen Rahmen für individuelle Entfaltung.

Grundstücksgrößen im Überblick

westlicher Teil - Satteldach

RH1

Top 1 – 682 m²

Top 2 – 493 m²

Top 3 – 649 m²

südlicher Teil - Flachdach

RH2

Top 1 – 354 m²

Top 2 – 304 m²

südlicher Teil - Flachdach

RH3

Top 1 – 305 m² (Doppelhaushälfte)

Top 2 – 258 m² (Doppelhaushälfte)

Top 3 – 331 m²

Hier entsteht mehr als nur ein Haus – hier entsteht ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Wachsen. Mit der schlüsselfertigen Ausführung können Sie sofort einziehen und den Komfort Ihres neuen Zuhauses vom ersten Tag an genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie Ihr Traumhaus Wirklichkeit wird.

Kaufpreis RH2 Top 2: € 544.000,- (schlüsselfertig, inkl. Carport & Freizeitbox), Dachterrasse gegen Aufpreis möglich

Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten; Visualisierungen unverbindlich; Flächen ca.-Angaben

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