Kaiserallee Grafenstein - Einfamilienhaus belagsfertig inkl. Carport (RH1/2) - Willkommen zu Hause im Grünen

Objektnummer: 1557/121

Eine Immobilie von W&H Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Truttendorfer Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9131 Grafenstein
Baujahr:	2025
Zustand:	Rohbau
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	330,00 m²
Kaufpreis:	549.000,00 €
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

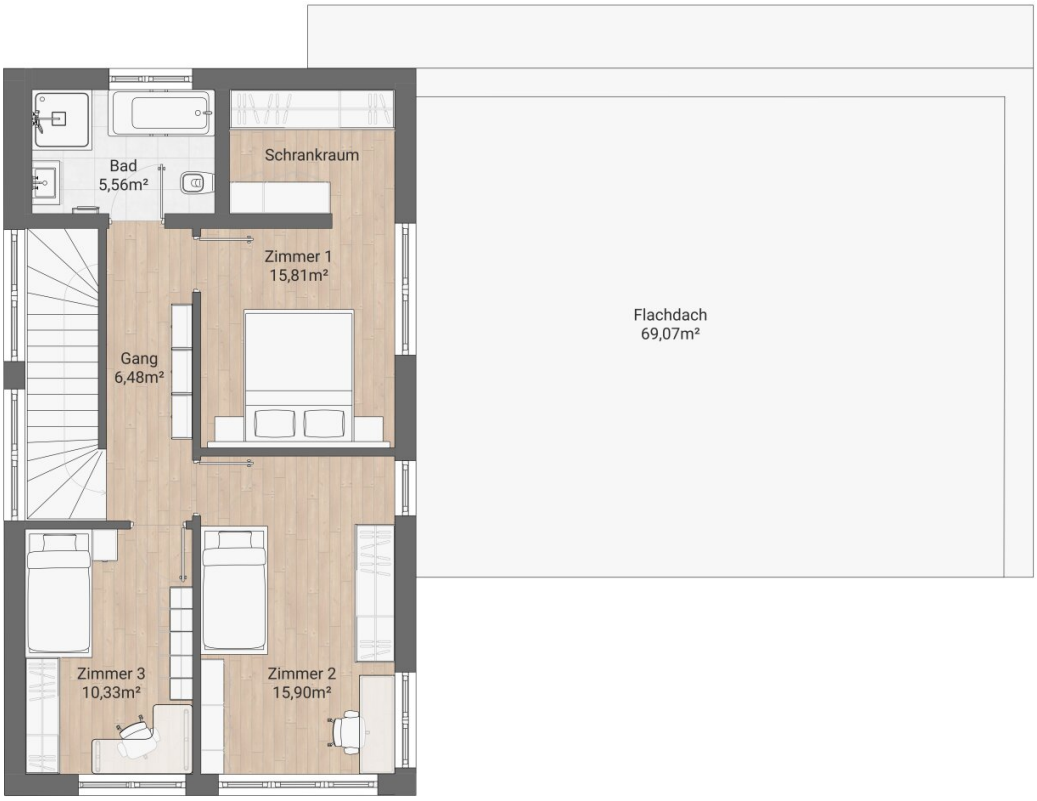
1. Schloss Grafenstein
2. Pfarrkirche Grafenstein St. Stefan
3. Pfarrkirche St. Peter
4. SPAR
5. Billa
6. Restaurant „Der Hornbrauch"
7. Restaurant Moritz (Michelin-Stern)

8. Gasthaus Kuttenrer
9. Raiffeisenbank
10. Trafik Sommer/ Postpartner
11. Lagerhaus Tankstelle

12. Clemens Holzmeister Volksschule
13. Kindergarten Grafenstein
14. KITA Sternsteiler

15. Gesundheitszentrum Grafenstein & Kornblumen Apotheke
16. Zahnärztin
17. Tierarzt
18. Coiffeur Karin

Wäsche/TE
8,32m²
WC
2,18m²
Diele
4,00m²
Speis
3,24m²
Ko/Es/Wohnen
45,70m²
Freizeitbox
11,44m²
Überd. Terrasse
25,82m²


Bad
5,56m²
Schrankraum
Zimmer 1
15,81m²
Gang
6,48m²
Flachdach
69,07m²
Zimmer 3
10,33m²
Zimmer 2
15,90m²

RH 1
RH 2
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 & 20 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.

In der Kaiserallee entstehen auch moderne, gekoppelte Einfamilienhäuser. Hier vereinen sich Privatsphäre, Qualität und Lebensfreude – der perfekte Ort für Familien, die ein 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 (schlüsselfertige Ausführung auch möglich)
- **eigenständige Grundstücke mit eigener Infrastruktur** (daher kein Wohnungseigentum)
- Gartenflächen mit überdachter Terrasse (26 m²) 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 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: **ca. 118 m²**

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

Kaufpreis RH1/2 - Grundstück 493 m²

belagsfertig € 549.000,- (belagsfertig inkl. Carport, überdachter Terrasse & Abstellraum),

schlüsselfertig € 584.000,-

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 m² und 682 m² und schaffen damit den idealen Rahmen für individuelle Entfaltung. (weitere Grundstücksgrößen und Preise auf Anfrage)

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <825m
Arzt <725m
Krankenhaus <725m

Kinder & Schulen
Schule <650m
Kindergarten <700m
Höhere Schule <9.925m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.100m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <475m
Geldautomat <2.700m
Post <6.400m
Polizei <450m

Verkehr
Bus <350m
Autobahnanschluss <2.275m
Bahnhof <150m
Flughafen <9.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap