# Kaiserallee Grafenstein Terrassenwohnung – Baukörper K1 – Top 6 (OG - Penthouse) Bis Ende des Jahres zusätzlich € 6.000,- sparen!



**Objektnummer: 1557/103**

**Eine Immobilie von W&H Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Truttendorfer Straße |
| **Art:** | Wohnung - Penthouse |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9131 Grafenstein |
| **Zustand:** | Projektiert |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 60,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 359.000,00 € |
| **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)

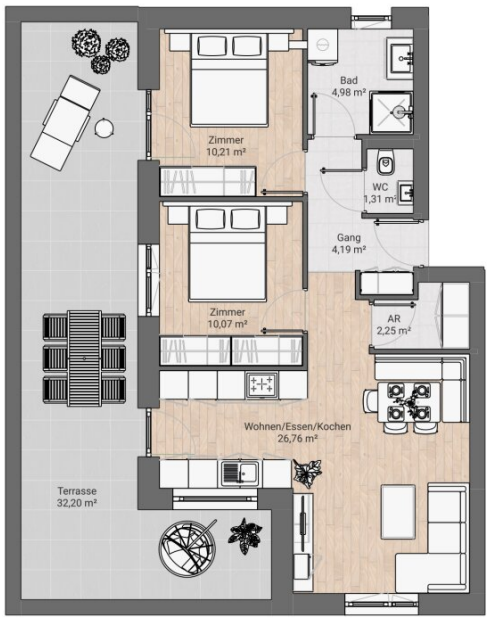
8. Gasthaus Kulterer
9. Raiffeisenbank
10. Trafik Sommer/ Postpartner
11. Lagerhaus Tankstelle

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

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

LIV IN
WORLD OF HOME

KAISERALLEE
Grafenstein






Erdgeschoss



## TOP 6

| | |
|---|---|
| 1. Obergeschoss | 3 Zimmer |

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche | ca. 59,76 m² |
| Terrasse | ca. 32,20 m² |
| Gartenfläche | ---------- |
| Abstellraum | ca. 4,28 m² |
| Parkplatz überdacht | 1 Stk. |

0 1 2 M

LIV IN
WORLD OF HOME

KAISERALLEE
Grafenstein

GESCHOSSPLAN - 1.Obergeschoss






BAUSTART 07/2025

BAUENDE

# 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.

**Wohnen, wo Licht und Natur zuhause sind**

Sechs hochwertige Eigentumswohnungen, die modernes Wohnen neu definieren: Drei Einheiten im Erdgeschoß mit weitläufigen Privatgärten und überdachten Terrassen, drei im Obergeschoß mit großzügigen Dachterrassen beziehungsweise sonniger Loggia und Weitblick ins Grüne. Wohnflächen von 33 bis knapp 77 m², offene Wohn-, Ess- und Kochbereiche und helle Räume sorgen dafür, dass jeder Quadratmeter seine Aufgabe hat – Raum für Leben und Entfaltung.

Ein eigener Personenlift bringt Sie stufenlos bis vor die Wohnungstür, der überdachte Hauseingang empfängt Sie wettergeschützt schon beim Heimkommen. Jeder Wohnung ist ein Parkplatz mit Vorbereitung für eine E-Auto-Ladestation zugeordnet, dazu ein großzügiger privater Abstellraum je Wohneinheit. Ein gemeinschaftlicher Fahrradplatz und eine Müllsammelstelle runden das durchdachte Konzept ab – hier verschmelzen Komfort, Natur und Gemeinschaft.

**Ihre Vorteile auf einen Blick:**

- 6 exklusive und großzügige Wohneinheiten von 33 bis 77 m²

- Massiv- und Niedrigenergiebauweise
- 3 Gartenwohnungen mit Privatgarten und überdachter Terrasse
- 3 Obergeschoßwohnungen mit Dachterrasse bzw. Loggia
- Personenlift in jedes Geschoß
- Fußläufig zum Bahnhof und allen Nahversorgern
- Überdachter PKW-Stellplatz (Carport oder Freiplatz) je Wohnung
- Alle Stellplätze mit Vorbereitung für E-Auto-Ladestation
- Großzügiger Abstellraum (Freizeitbox) für zusätzlichen Stauraum

Die Wohnung Top 6 liegt im Obergeschoß, öffnet sich mit der Dachterrasse nach Westen und weist folgende räumliche Aufteilung auf:

- Wohnen | Kochen | Essen: 26,76 m²
- Zimmer I: 10,21 m²
- Zimmer II: 10,07 m²
- Bad: 4,98 m²
- WC: 1,30 m²

- Gang: 4,19 m²

- Abstellraum: 2,25 m²

**Wohnfläche: ca. 60 m²**

**Dachterrasse: ca. 32 m²**

- Abstellraum Extern: 4,28 m²

- Stellplatz PKW: Der Wohnung ist ein Carportstellplatz zugeordnet, welcher nicht im Kaufpreis enthalten ist – Carport: € 16.000,-

**Kaufpreis Wohnung: € 359.000,-** Bis Ende des Jahres unterschreiben und € 6.000,- sparen! (KP Wohnung **€ 353.000,-**)

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

**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