# sonniges Einfamilienhaus inkl. Grundstück (EFH 2/1) - Willkommen zu Hause im Grünen!



**Objektnummer: 1557/123**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Truttendorfer Straße |
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9131 Grafenstein |
| **Zustand:** | Projektiert |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 114,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 219,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 469.000,00 € |
| **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



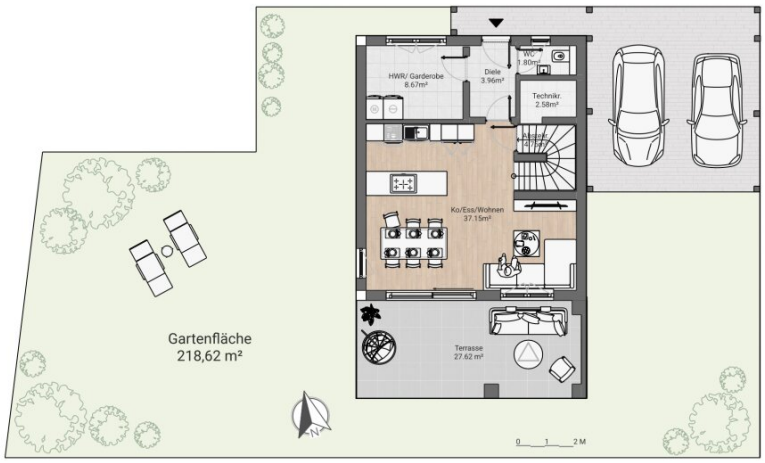





PALISADE
BB 12347
CLA 45

LIV IN
WORLD OF HOME

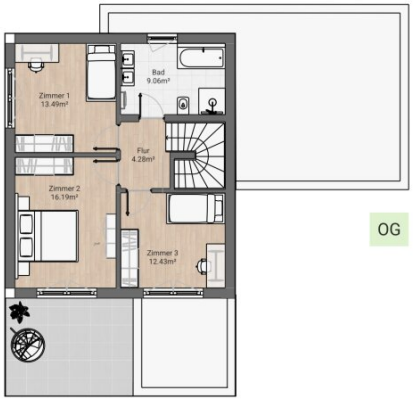
KAISERALLEE
Grafenstein




EG



LAGEPLAN - EFH 2 / 1




OG

## EFH 2 / 1

| | |
|---|---|
| Ko/Ess/Wohnen | 37,15 m² |
| HWR | 8,67 m² |
| Diele | 3,96 m² |
| WC | 1,80 m² |
| Abstellraum | 4,75 m² |
| Technik | 2,58 m² |
| Zimmer 1 | 13,49 m² |
| Zimmer 2 | 16,19 m² |
| Zimmer 3 | 12,43 m² |
| Bad | 9,06 m² |
| Flur | 4,28 m² |
| Wohnnutzfläche | 114,36 m² |

| | |
|---|---|
| Terrasse | 27,62 m² |
| Gesamt | 141,98 m² |
| Gartenfläche | 218,62 m² |
| Stellplätze | 2 Stk. |

LIV IN
WORLD OF HOME

KAISERALLEE
Grafenstein

LAGEPLAN - EFH 2 / 1 - 2






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.

Mit einer Nettogrundfläche von ca. **114 m²**, verteilt auf zwei Etagen, bietet dieses stilvoll gestaltete Einfamilienhaus in bewährter **Holzriegelbauweise** ein komfortables Wohngefühl auf kompakter Fläche und ausreichend Platz für die gesamte Familie.

**Ihre Vorteile auf einen Blick**

- Belagsfertige Ausführung – Innenausbau & Ausstattung nach Ihren Vorstellungen (schlüsselfertige Ausführung auch möglich)
- **eigenständige Grundstücke mit eigener Infrastruktur** (daher kein Wohnungseigentum)
- Süd-Ausrichtung für helle Wohnräume
- Hochwertige Wärmedämmung für Energieeffizienz

- Regionale Fernwärme (Ganzjahresbetrieb)
- Langlebige Kunststoff-Alu-Fenster inkl. elektr. Rollläden
- 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:**

**Erdgeschoss**

- Wohnen / Kochen / Essen: 37,15 m²
- HWR: 8,67 m²
- Technik: 2,85 m²
- WC: 1,80 m²
- Garderobe / Diele: 3,96 m²
- Abstellraum: 4,75 m²

**Obergeschoss**

- Zimmer I: 13,49 m²
- Zimmer II: 16,19 m²
- Zimmer III: 12,43 m²
- Bad: 9,06 m²
- Flur: 4,28 m²

Wohnfläche gesamt: **ca. 114 m²**

**Kaufpreis EFH 2/1 - Grundstück 354 m² - belagsfertig** € 469.000,-

**mögliche Sonderausstattung:**

- Schlüsselfertig Paket: € 35.000,-
- Carport mit Eingangsüberdachung: € 29.000,-
- Insektenschutz: € 5.000,-
- Terrassenplatte exkl. Belag: € 7.000,-

*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