

**Südgrundstück + Pool + durchdachter Grundriss =
Traumhaus! Willkommen in der Kaiserallee Grafenstein**



Objektnummer: 1557/125

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:	163,00 m²
Kaufpreis:	499.000,00 €
Infos zu Preis:	

Keine Provision, da direkt vom Bauträger

Ihr Ansprechpartner



Melanie Wollinger

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

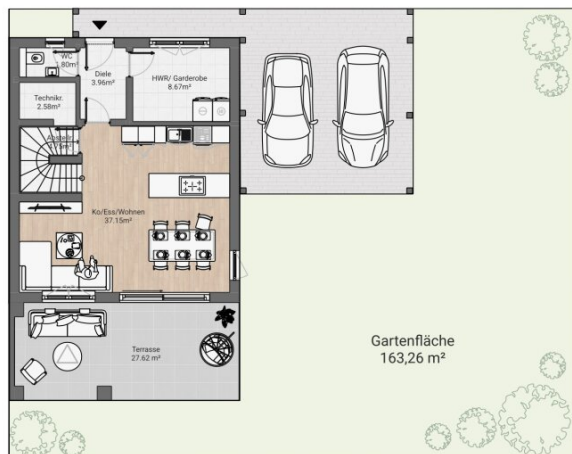
T +43 6644243310





**LIV
IN**

WORLD OF HOME



EFH 2 / 2

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	163,26 m²
Stellplätze	2 Stk.

EG

KAISERALLEE
Grafenstein



LAGEPLAN - EFH 2 / 2



OG

LAGEPLAN - EFH 2 / 1 - 2



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)
- **Pool**
- **eigenständige Grundstücke mit eigener Infrastruktur** (daher kein Wohnungseigentum)
- Süd-Ausrichtung für helle Wohnräume

- 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 EFH2/2 - Grundstück 304 m² - belagsfertig inkl. Pool € 499.000,-

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