

## Villen St. Martin - Wohnen mit Ausblick



**Objektnummer: 51**

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	177,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	87,46 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66

## Ihr Ansprechpartner



### **MSc Johannes Pagitz**

Madile Wohnbau GmbH  
Villacher Straße 43  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 8282 968

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



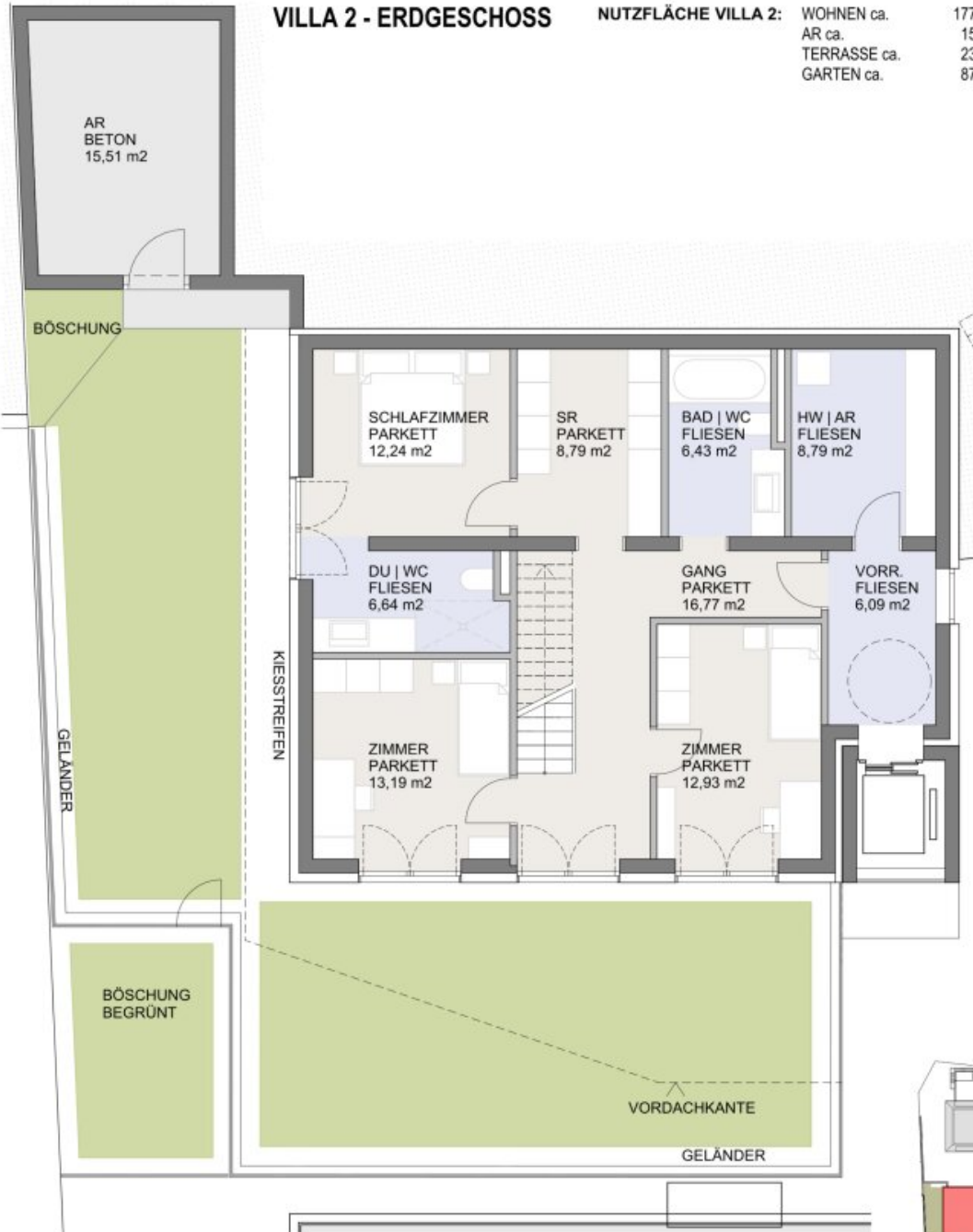




VILLA 2 - ERDGESCHOSS

NUTZFLÄCHE VILLA 2:

WOHNEN ca.	177,03 m <sup>2</sup>
AR ca.	15,51 m <sup>2</sup>
TERRASSE ca.	23,73 m <sup>2</sup>
GARTEN ca.	87,46 m <sup>2</sup>



Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 Meter

25.09.2025



Übersicht  
o. M.

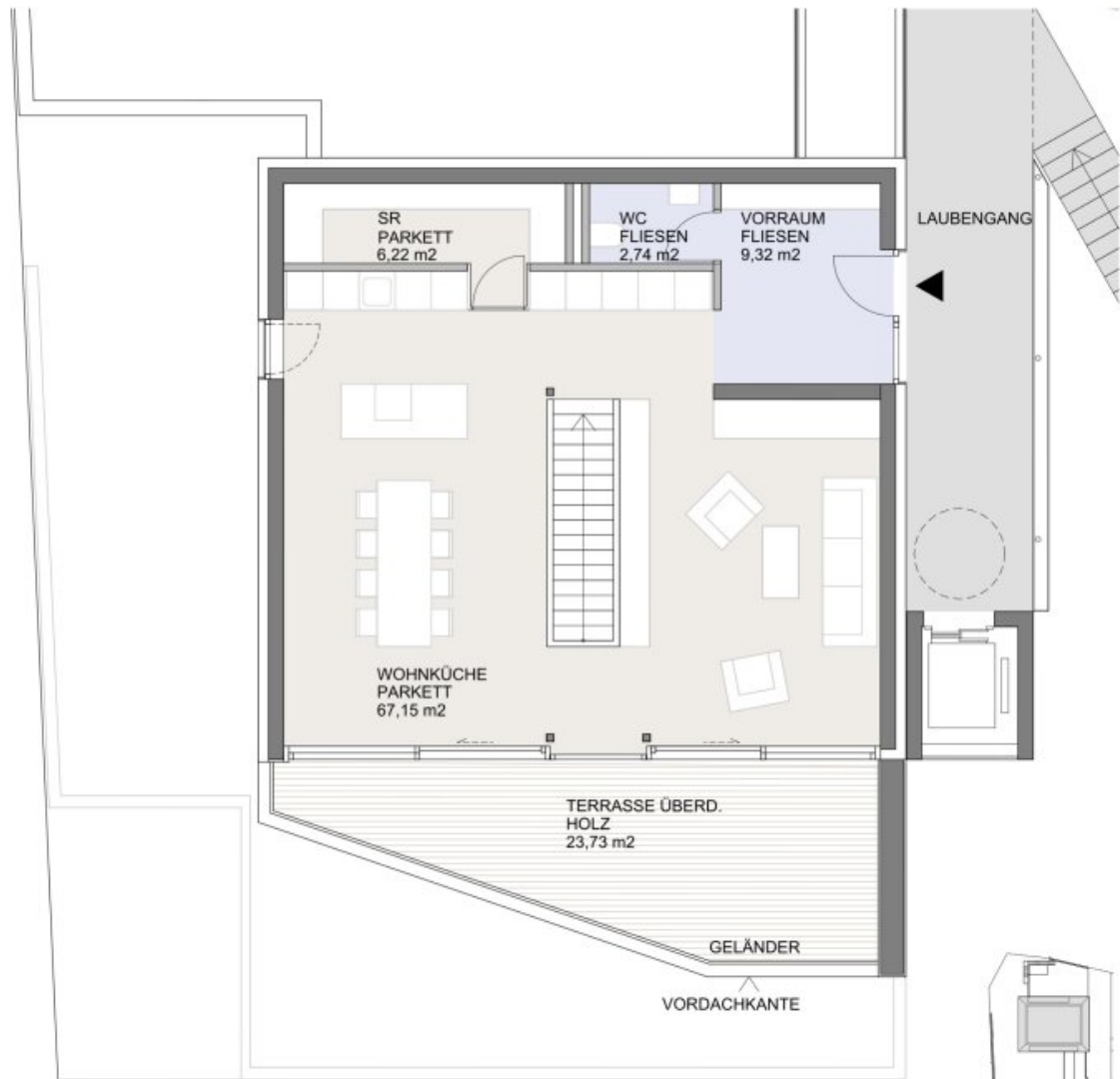
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m<sup>2</sup> Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich diverser Planänderungen aufgrund erforderlicher Installationsschächte sowie statischer und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz +/-3%. Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.



Madile & Striedinger GmbH  
Villacher Straße 43  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

VILLA 2 - OBERGESCHOSS

<b>NUTZFLÄCHE VILLA 2:</b>	WOHNEN ca.	177,03 m <sup>2</sup>
	AR ca.	15,51 m <sup>2</sup>
	TERRASSE ca.	23,73 m <sup>2</sup>
	GARTEN ca.	87,46 m <sup>2</sup>

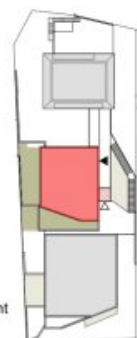


Maßstab 1:100  
0 1 2 3 4 5 Meter

25.09.2025



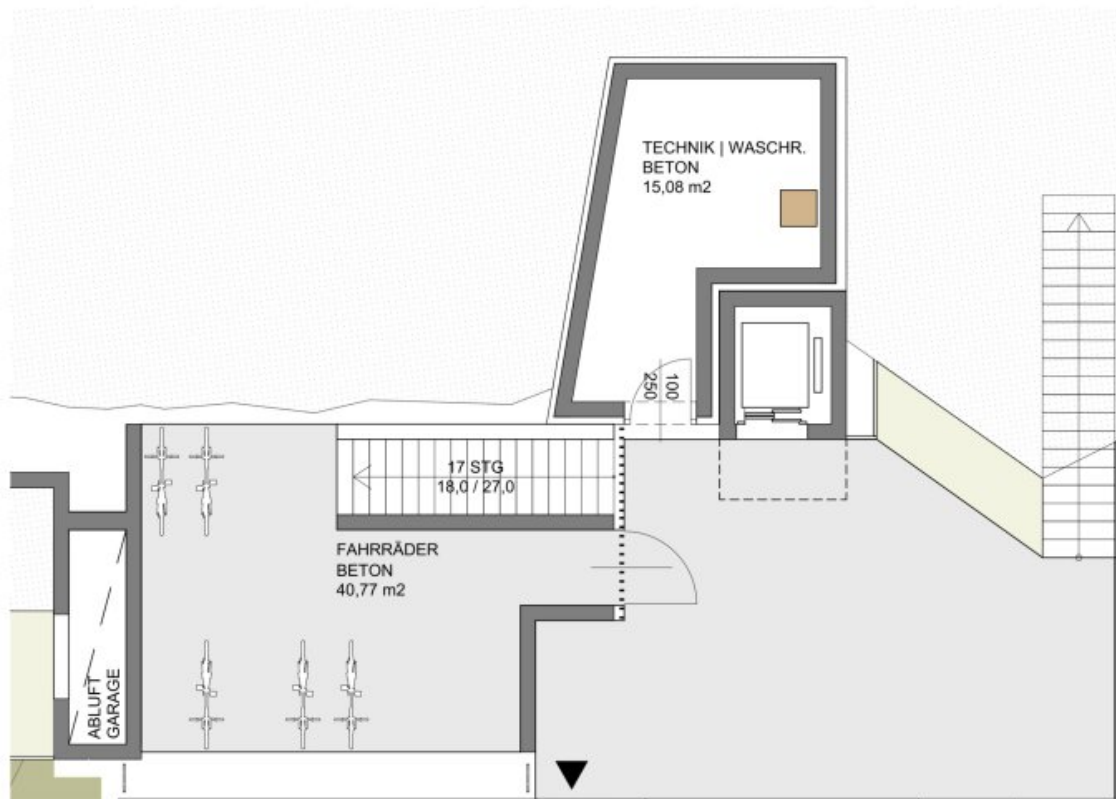
Übersicht  
o. M.



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m<sup>2</sup> Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich diverser Planänderungen aufgrund erforderlicher Installationsschächte sowie statischer und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz +/-3%. Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.



Madile & Striedinger GmbH  
Villacher Straße 43  
9020 Klagenfurt am Wörthersee



FAHRRADRAUM

Maßstab 1:100  
0 1 2 3 4 5 Meter

25.09.2025



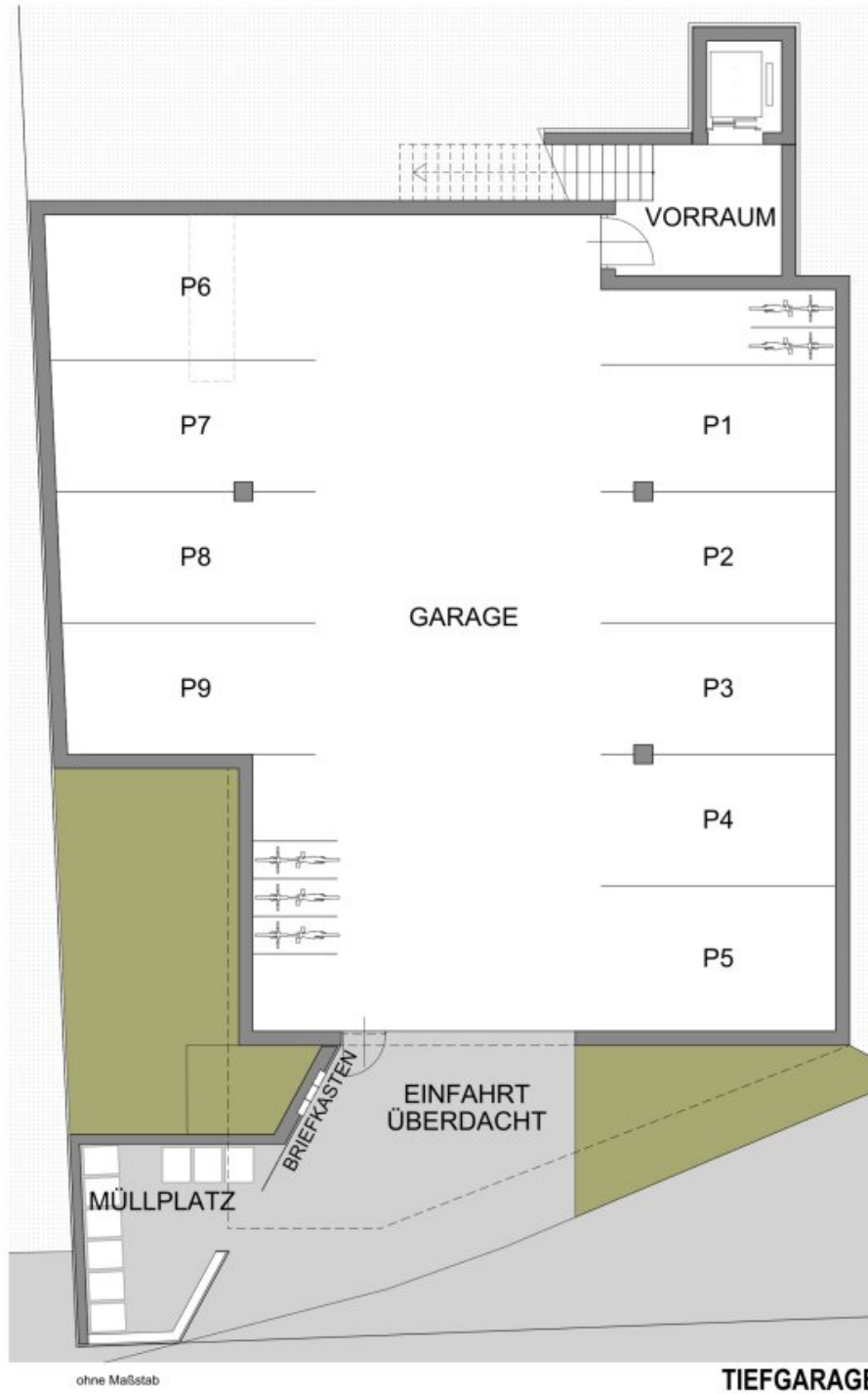
Übersicht  
o. M.



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m² Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich diverser Planänderungen aufgrund erforderlicher Installationsschächte sowie statischer und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz +/-3%. Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.



Madile & Striedinger GmbH  
Villacher Straße 43  
9020 Klagenfurt am Wörthersee



Maßstab 1:100  
0 1 2 3

25.09.2025

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m² Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich diverser Planänderungen aufgrund erforderlicher Installationsschächte sowie statischer und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz +/-3%. Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.



Madile & Striedinger GmbH  
Villacher Straße 43  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

# Objektbeschreibung

## Villa St. Martin

In der Villa St. Martin wird der Ausblick, der sich durch die großen Panoramafenster im Wohn-Essbereich bietet, Besucher wie Bewohner gleichermaßen bezaubern. Das „Wohn“-Geschoß befindet sich im oberen Teil der Villa und profitiert dadurch von einem Mehr an Tages- und Sonnenlicht. Hier finden Kochen, Essen, Lachen, Reden, Spielen, Lesen und auch Langeweilen statt – alles mit ungetrübtem Blick auf die imposante Bergkulisse der Karawanken.

Eine Treppe führt in das untere Geschoß des Hauses - zum Schlafen und Entspannen. Jedes der drei Schlafzimmer ist über eine Balkontüre mit dem Garten verbunden – vom Bett aus genießen Sie hier den ungetrübten Ausblick ins Grüne. Entspannung pur bietet auch das Badezimmer, wo Sie nach einem anstrengenden Tag in ein heißes Bad eintauchen können. Eines der Schlafzimmer ist übrigens als Masterbedroom mit einem eigenen Schrankraum und einem separaten Badezimmer ausgestattet.

Dank des Liftes sind übrigens beide Ebenen der Villa St. Martin barrierefrei zugänglich und komfortabel erreichbar: Sie gelangen von der Tiefgarage bequem in den 1. Stock des Hauses, wo sich der repräsentative Haupteingang befindet. Alternativ können Sie sich auch bis zur unteren Geschoßebene befördern lassen, wo Sie der Lift direkt in das Wohngeschoß entlässt.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap