

Villen St. Martin - Wohnen mit Ausblick



Objektnummer: 52

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,95 m ²
Zimmer:	5
Terrassen:	2
Garten:	252,13 m ²
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	3.195.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Msc. Andreas Binder

Madile Wohnbau GmbH
Villacher Straße 43
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 8282 969

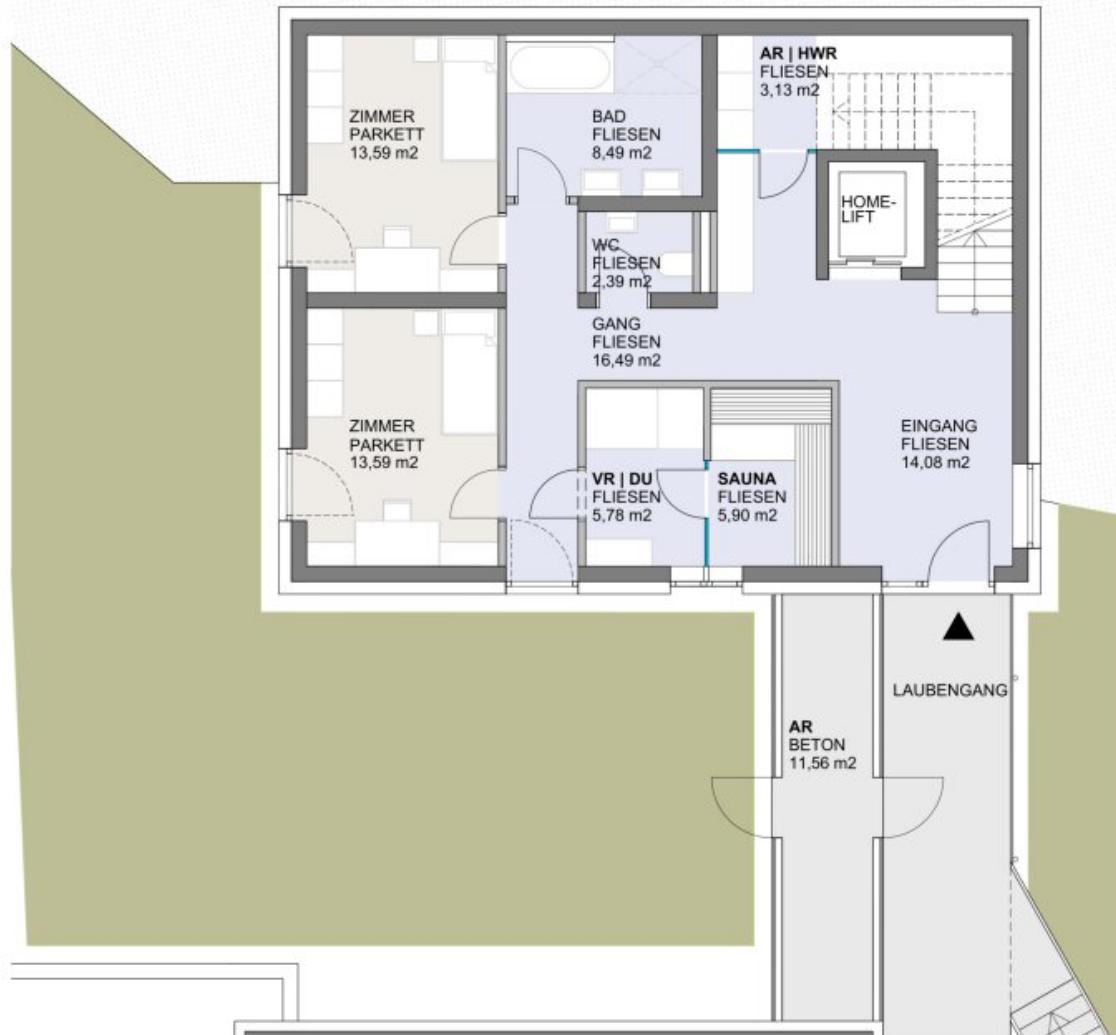
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







VILLA 1 - ERDGESCHOSS



VILLA 3 - ERDGESCHOSS

NUTZFLÄCHE VILLA 3: WOHNEN ca. 240,95 m²
AR ca. 11,56 m²
TERRASSEN ca. 93,85 m²
GARTEN ca. 252,13 m²

Maßstab 1:100
0 1 2 3 4 5 Meter

25.09.2025

N
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 Baulöhrung noch abweichen.

OMANSIEK
OMANSIEK
ARCHITEKTURERKENNTNISSE & TECHNIKERKENNTNISSE
ARCHITEKTUR & INGENIEURWISSENSCHAFTEN
TECHNIK & INGENIEURWISSENSCHAFTEN

Madile & Striedinger GmbH
Villacher Straße 43
9020 Klagenfurt am Wörthersee

VILLEN
ST. MARTIN

**MADILE
&
STRIEDINGER**



VILLA 3 - 1. OBERGESCHOSS

NUTZFLÄCHE VILLA 3:	WOHNEN ca.	240,95 m ²
	AR ca.	11,56 m ²
	TERRASSEN ca.	93,85 m ²
	GARTEN ca.	252,13 m ²

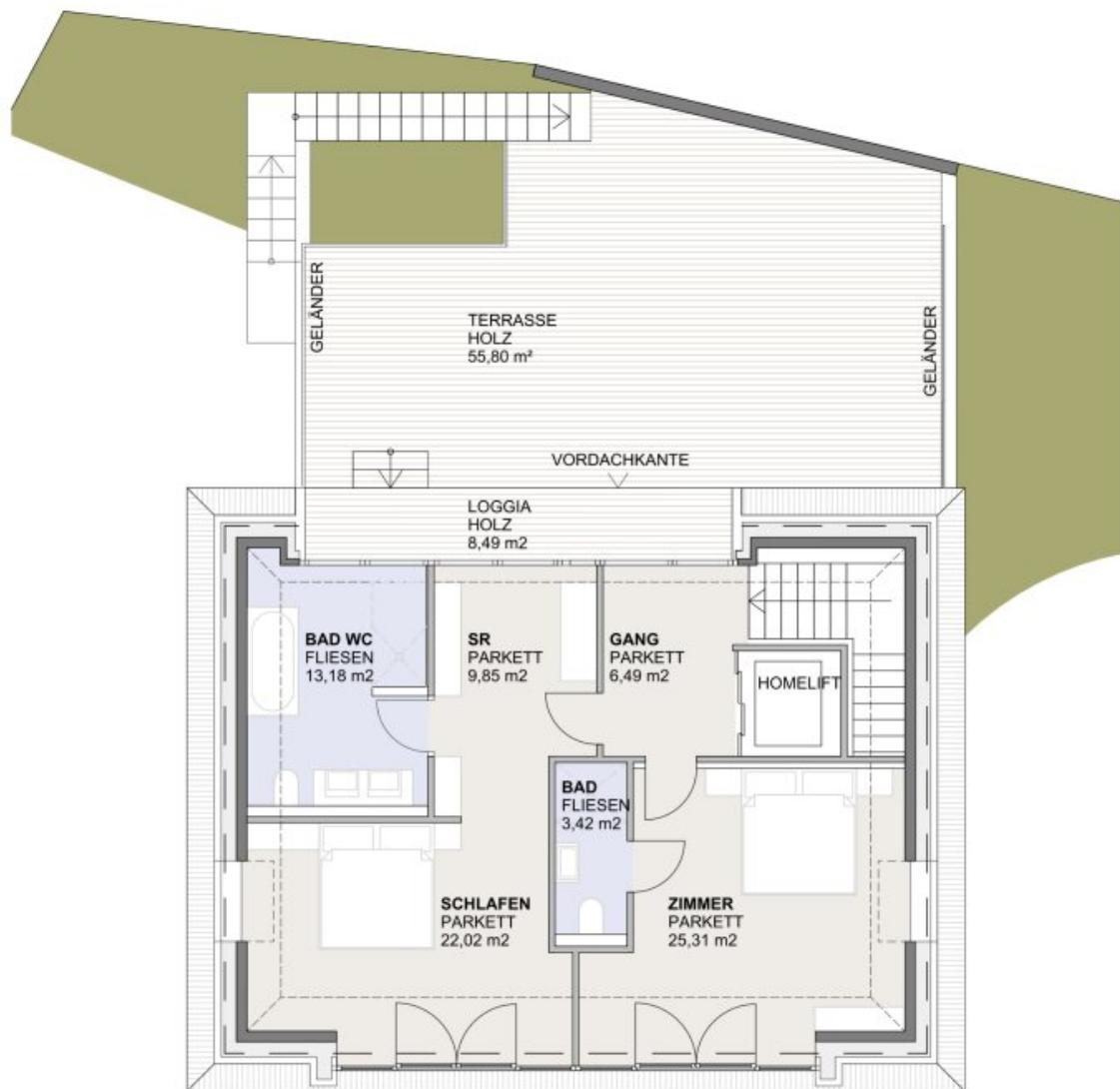
25.09.2025

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. Vorbehalt bei diversen Planänderungen aufgrund erforderlicher Installationschläge sowie statischer und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz +3%/-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 3 - 2. OBERGESCHOSS

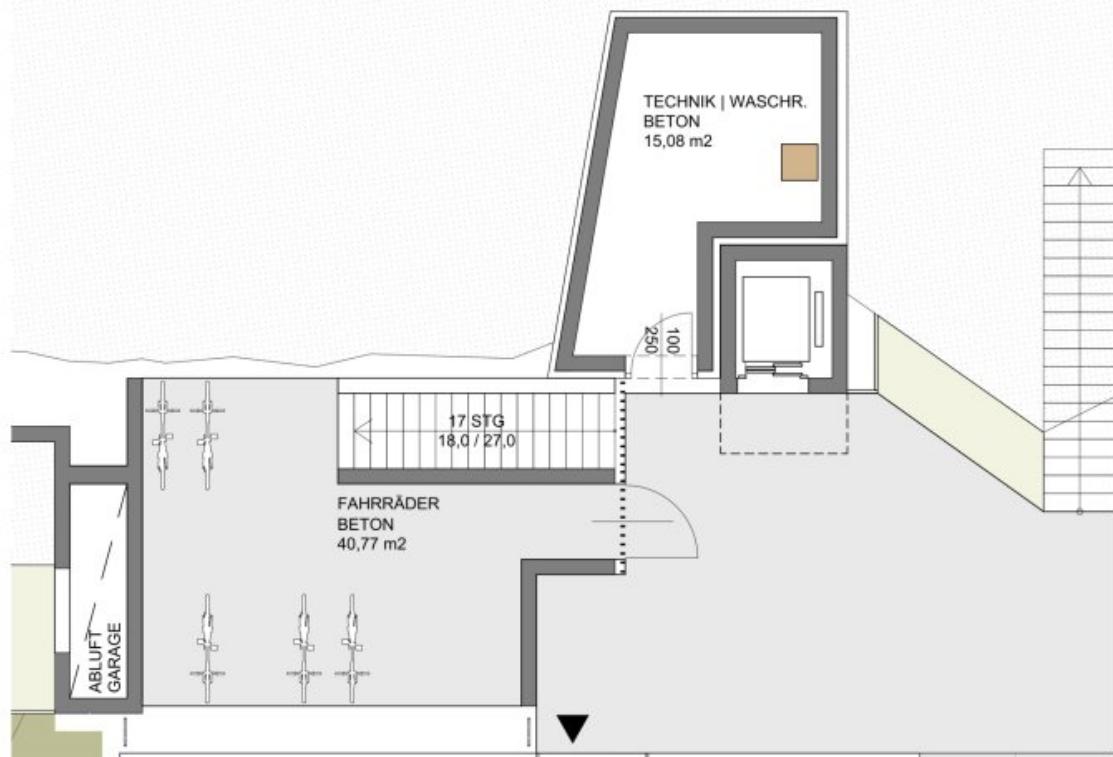
NUTZFLÄCHE VILLA 3:	WOHNEN ca.	240,95 m ²
	AR ca.	11,56 m ²
	TERRASSEN ca.	93,85 m ²
	GARTEN ca.	252,13 m ²

A horizontal scale bar representing a distance of 5 meters. It is marked with integers from 0 to 5. Above the scale, the text "Maßstab 1:100" is written. The scale is labeled "Meter" at the far right end.

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 $^{\text{M}}\text{m}^2$ Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehalt
diverser Planänderungen aufgrund erforderlicher Installationsröhrengänge sowie statischer und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz $+/-3\%$. Böschungskanten-, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.

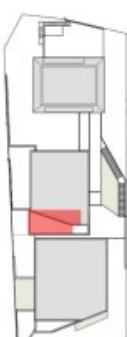


FAHRRADRAUM

Maßstab 1:100
0 1 2 3 4 5 Meter

25.09.2025

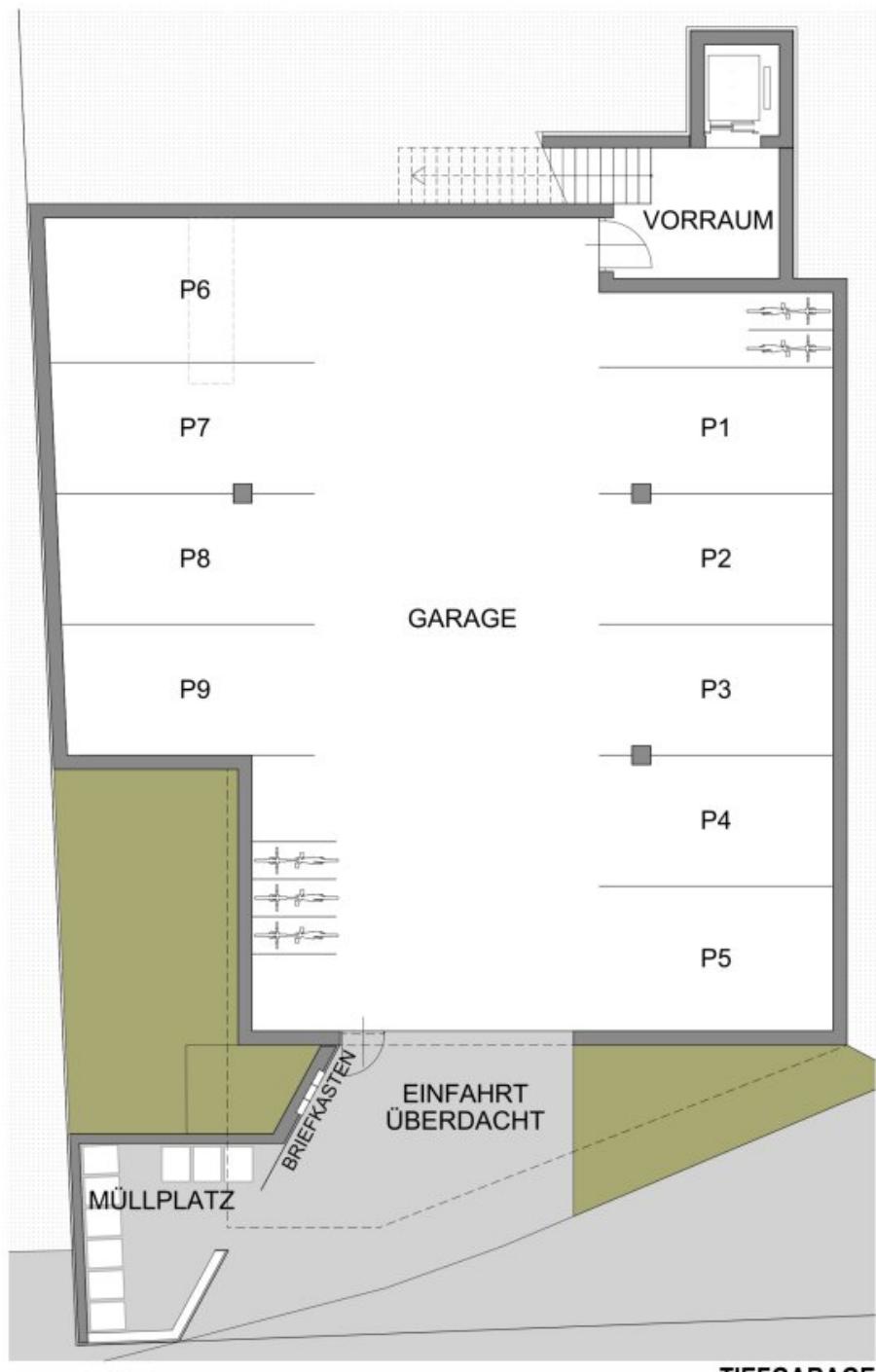
N
Übersicht
o. M.



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.

OMANSIEK  OMANSIEK
ARCHITEKTUR, INGENIEURSCHAFT & FACHBERATUNG
TELEFON: 0316 9101-0, FAX: 0316 9101-100
E-MAIL: OMANSIEK@OMANSIEK.at www.omansiek.at

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 WÖRTERSEE

Vorhang auf für ein Haus, das keine Wünsche offen lässt: Die Villa Wörthersee. Sie bietet auf vier Geschoßen ausreichend Platz zum Wohlfühlen, mit mehr als einem Hauch von Luxus: Ein hausinterner Lift steht dem Eigentümer zur Verfügung, um vom Erdgeschoß komfortabel auf die eigene Dachterrasse zu gelangen. Hier genießen Sie hoch über den Dächern Klagenfurts einen ungetrübten Rundumblick - über die Lichter der Stadt bis hin zum Wörthersee.

Ein weiteres Highlight wartet im zweiten Geschoß des Hauses: der wohl höchstgelegene Pool Klagenfurts. Er befindet sich auf einer nordseitigen Terrasse und lädt dazu ein, Seele und Beine baumeln zu lassen.

Das erste Obergeschoß ist dem Familien- und Gesellschaftsleben vorbehalten: Das gesamte Geschoß steht für Wohnen, Essen und Kochen zur Verfügung, der Raum wird nur von der Treppe, die in das obere Geschoß führt, geteilt. Die dadurch entstehenden Sichtachsen schaffen ein unvergleichlich großzügiges Wohngefühl. Dieses wird durch den freien Blick nach Süden, der sich durch die Panoramafenster eröffnet, noch verstärkt.

Rückzugsorte finden sich vor allem im Erdgeschoß des Hauses: Hier können Sie in der privaten Sauna mit Blick ins Grüne wellnessen und Ihre Energiespeicher auffüllen. Wie auch im zweiten Geschoß befinden sich hier außerdem Bade- und Schlafzimmer.

Auf Wunsch kann die Villa Wörtersee auch als Variante mit separater Einliegerwohnung im Erdgeschoß ausgeführt werden.

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