

Lebensgefühl Gallizien – Wohnen mit Weitblick & Wohlfühl!



Objektnummer: 1075

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9132 Gallizien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,07 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	150,05 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	330.000,00 €
Infos zu Preis:	

330.000€ belagsfertig 360.000€ schlüsselfertig

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marc M. Mayer

Immo-Hoch2



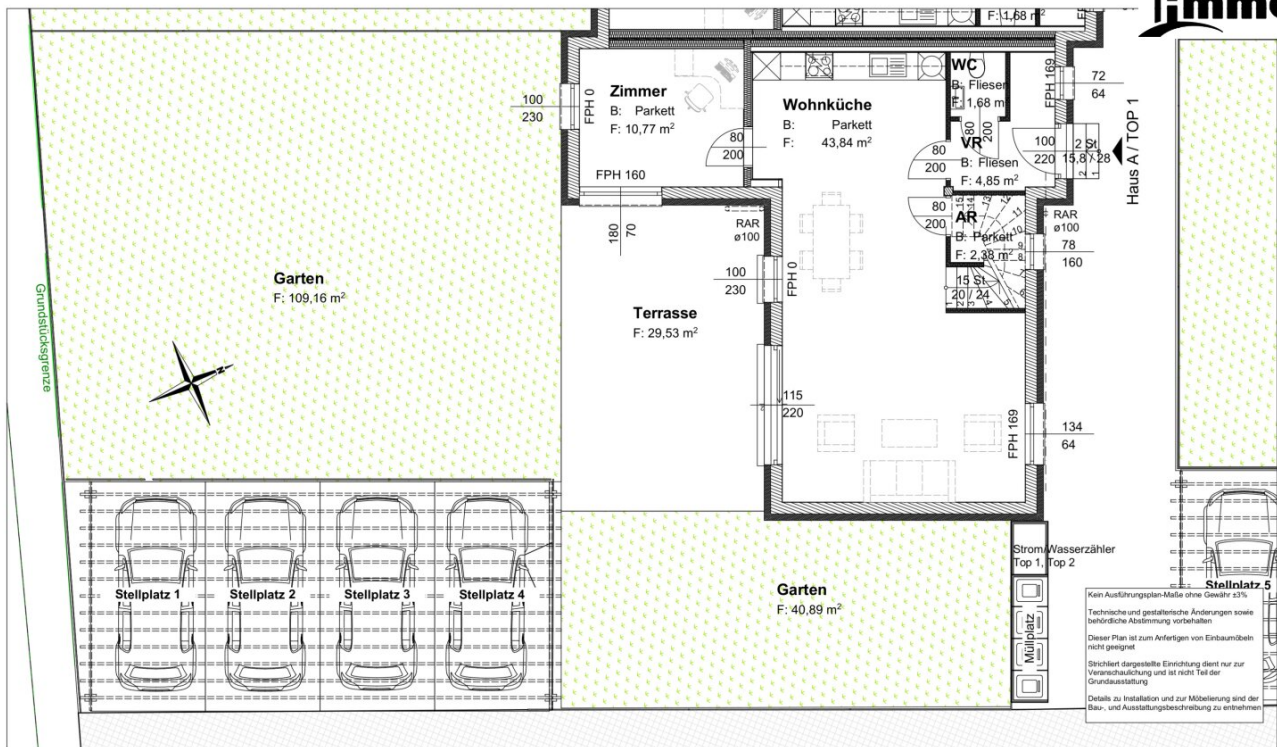




Symbolbild Musterhaus







Kein Ausführungsplan-Maße ohne Gewähr ±3%
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung
 Details zu Installation und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



Haus A / Top 1
 Gallizien 46;EG
 Wohnfläche: 63,46m²
 Terrasse: 29,53m²
 Garten: 150,05m²

FLÄCHENANGABEN VORBEHALTLICH
 PLANÄNDERUNGEN

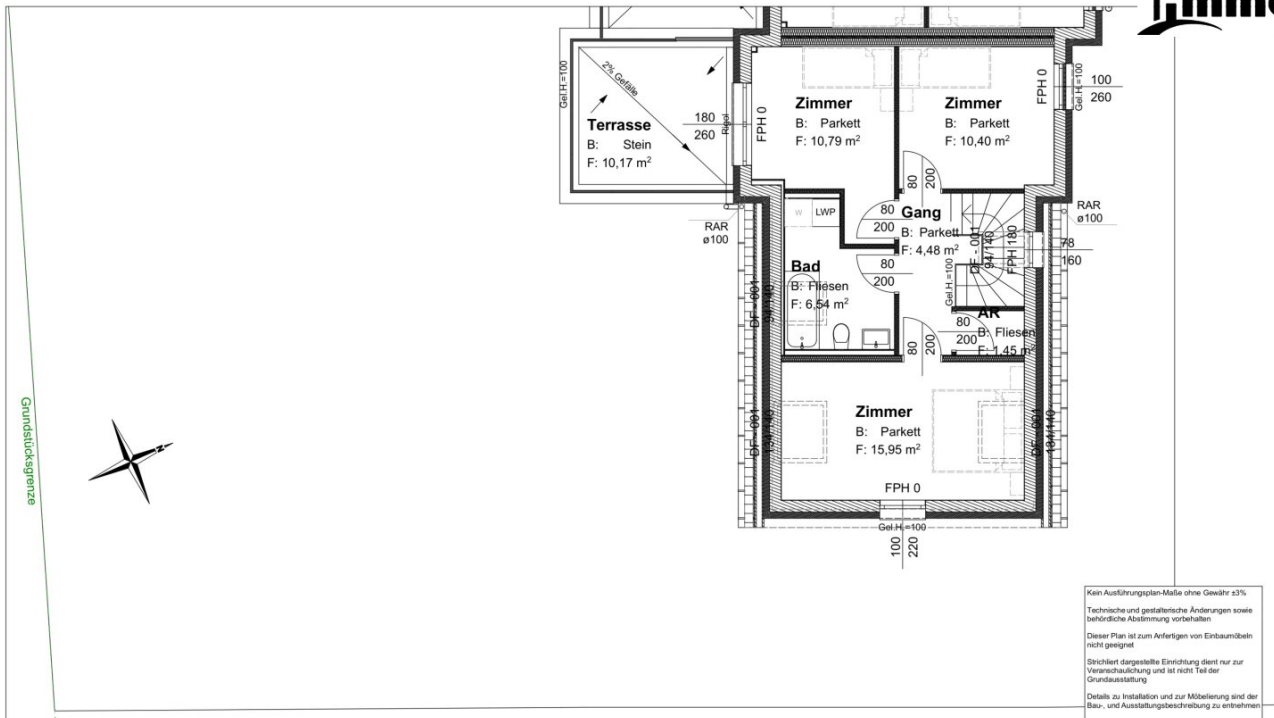
Planstand:19.08.2021

PLANVERFASSER:

Dipl. Ing. Rene Kops
 Architekt - Ziviltechniker
 Reiserstr. 32/16
 1030 Wien



M 1:100



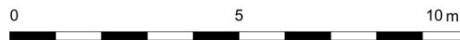
Haus A / Top 1
 Gallizien 46; 1.OG
 Wohnfläche: 49,61m²
 Terrasse: 10,17m²

FLÄCHENANGABEN VORBEHALTLICH
 PLANÄNDERUNGEN

Planstand: 19.08.2021

PLANVERFASSER:

Dipl. Ing. Rene Kops
 Architekt - Ziviltechniker
 Reiserstr. 32/16
 1030 Wien



M 1:100



IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Ihr Wohntraum in Gallizien – Natur, Kulinarik & Wohlfühlmomente

Inmitten der idyllischen Natur Südkärntens entsteht ein weiteres modernes Wohnprojekt, das Architektur, Lebensqualität und Naturverbundenheit harmonisch vereint.

Im ersten Bauabschnitt wurden bereits **zwei Doppelhaushälften** erfolgreich fertiggestellt und verkauft (2025). Im **geplanten Nachbar-Doppelhaus** stehen nun **noch zwei weitere Doppelhaushälften zum Verkauf**.

Besichtigungen sind bereits jetzt möglich:

Nach vorheriger Absprache mit den neuen Eigentümern können die **bestehenden Doppelhäuser als Musterhäuser** besichtigt werden.

Nur rund **20 Minuten südlich von Klagenfurt** bietet dieses Projekt ein Zuhause für Familien, Paare und Ruhesuchende, die Wert auf Ruhe, Qualität und naturnahes Wohnen legen. Jede Doppelhaushälfte verfügt über ca. **113 m² Wohnfläche**, eine **südseitige Ausrichtung** sowie einen herrlichen **Blick auf die Karawanken**.

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Ruhige, sonnige Wohnlage im Grünen – ca. 20 Minuten südlich von Klagenfurt
- **Wohnfläche:** ca. 113 m²
- **Zimmer:** 4 (inkl. 3 Schlafzimmer)
- **Projektstatus:**
 - 2 Doppelhaushälften bereits verkauft
 - 2 Doppelhaushälften im geplanten Nachbarhaus verfügbar
- **Bauzeit / Bezug:** Bezugsfertig ca. 12–15 Monate nach Kaufvertragsunterzeichnung
- **Ausrichtung:** Südseitig mit Karawankenblick
- **Außenbereiche:** Eigengarten & 2 Terrassen

- **Stellplätze:** 1x Doppel-Carport (Optional: 6.000€)
- **Bauweise:** Moderne Holzrahmenbauweise mit sehr guter Wärmedämmung
- **Preis:**
 - belagsfertig ab € 330.000,-
 - schlüsselfertig ab € 360.000,-
- **Besonderheiten:** Ruhige Lage, naturnah, familienfreundlich, individuelle Ausstattungswünsche möglich

Komfort & Qualität

Die modernen Doppelhaushälften erstrecken sich über zwei Geschosse und überzeugen durch durchdachte, funktionale Grundrisse. Ein großzügiger Wohn-Essbereich, drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie ausreichend Stauraum bieten hohen Wohnkomfort. **Große Fensterflächen** sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Der Eigengarten und die Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie – perfekt zum Entspannen, Spielen oder Genießen. **Individuelle Wünsche** bei Ausstattung und Raumgestaltung können – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt werden.

Lage – Natur trifft Lebensfreude

- **Erholung:** Wildensteiner Wasserfall, Linsendorfer See, Drau-Radweg in unmittelbarer Nähe
- **Abenteuer:** Flying Fox, Wander- und Radwege, Reiten, Klettern
- **Kulinarik:** Regionale Gasthäuser, Bauernmärkte, Genussregion Südkärnten
- **Infrastruktur:** Nahversorgung in der Gemeinde, Schulen & Kindergarten gut erreichbar
- **Anbindung:** Völkermarkt, Ferlach & Klagenfurt in kurzer Fahrzeit erreichbar

Zusammenfassung

Mit dem Projekt **Lebensgefühl Gallizien** entsteht ein hochwertiger Rückzugsort für alle, die modernes Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

Die Kombination aus ruhiger Lage, nachhaltiger Bauweise und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten macht diese Doppelhaushälften zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

Jetzt informieren & Wohntraum sichern

Gerne informieren wir Sie persönlich über das Projekt und organisieren – nach Absprache – eine **Besichtigung der bestehenden Musterhäuser**.

„Ein Zuhause ist dort, wo Ruhe, Natur und Lebensfreude miteinander verschmelzen.“

Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch – wir freuen uns auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m
Apotheke <9.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.500m
Bäckerei <7.500m

Sonstige

Bank <7.500m
Post <1.000m
Geldautomat <9.000m
Polizei <8.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap