

Kaiserallee Grafenstein - Einfamilienhaus I-III belagsfertig & unterkellert (freistehend)



Objektnummer: 1557/54

Eine Immobilie von W&H Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9131 Grafenstein
Baujahr:	2025
Zustand:	Rohbau
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	312,00 m ²
Keller:	71,00 m ²
Kaufpreis:	633.000,00 €
Infos zu Preis:	

Keine Provision, da direkt vom Bauträger

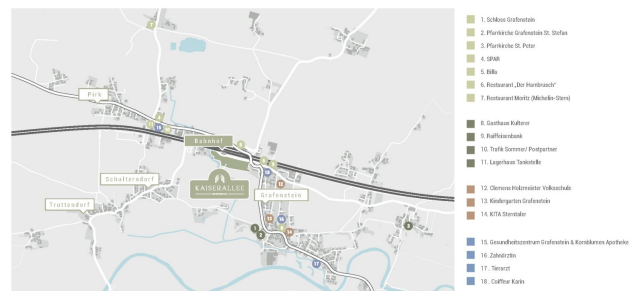
Ihr Ansprechpartner



Melanie Wollinger

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

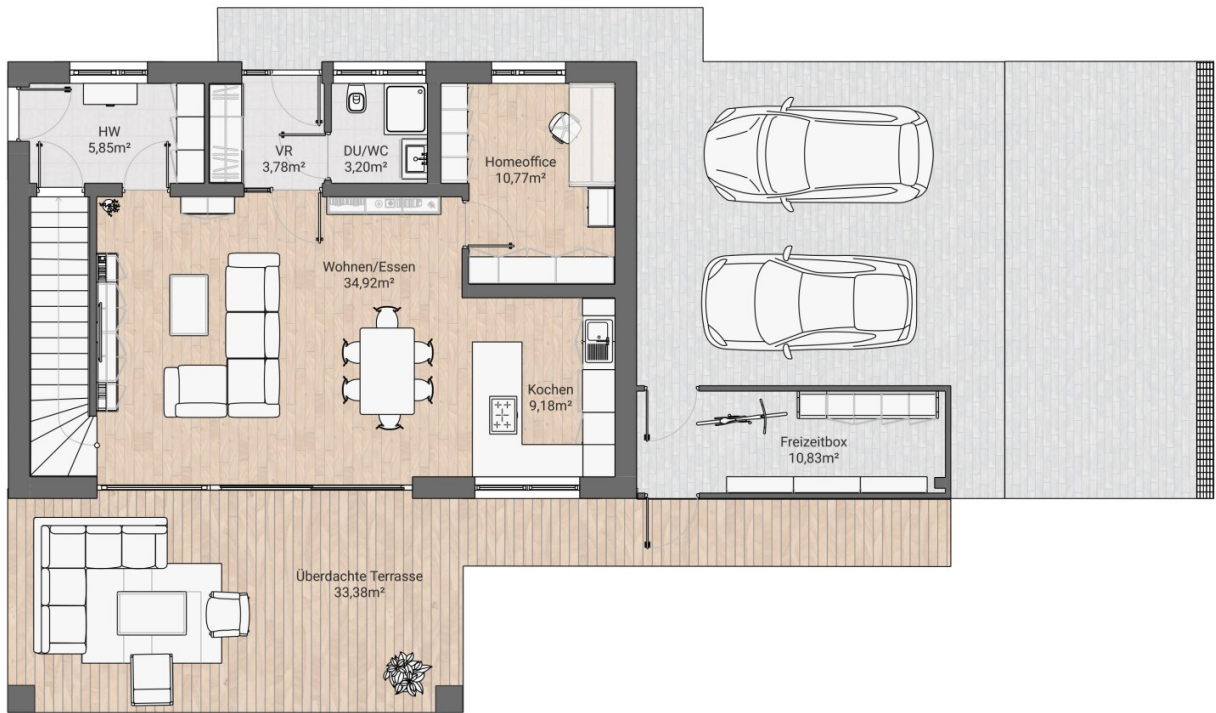
T +43 6644243310



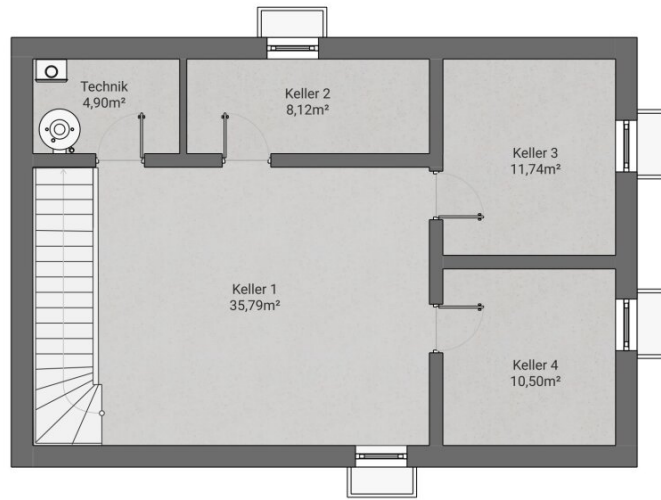


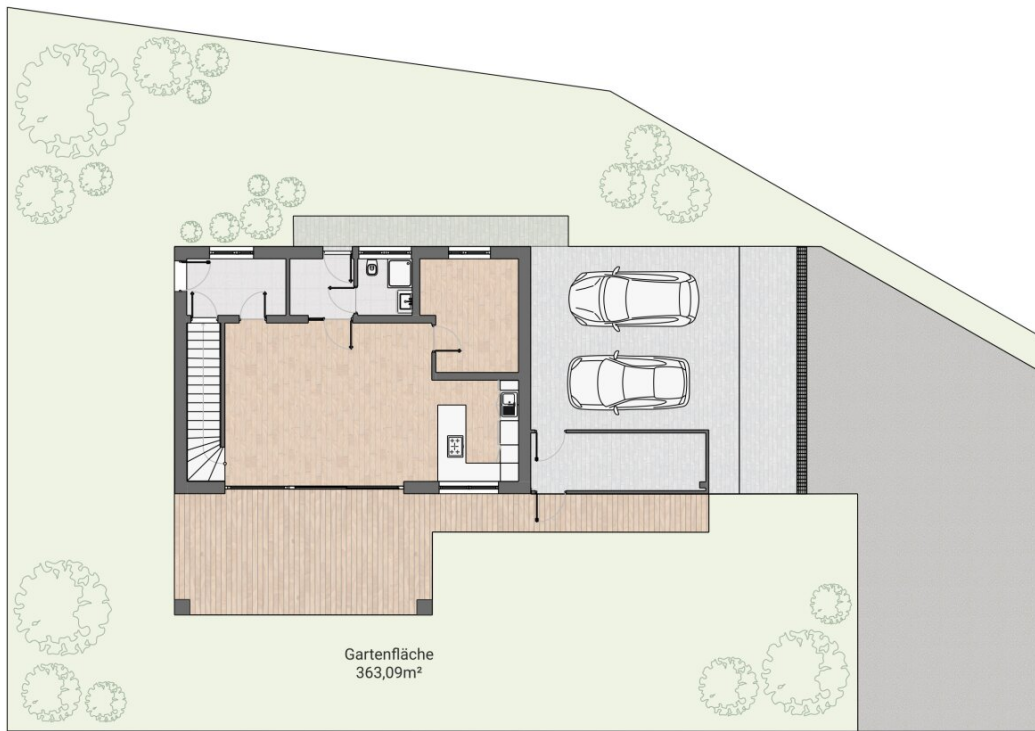
BAUSTART 07/2025















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, 17 Reihenhäuser & 4 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.

Wohnen mit Charme, Komfort und Charakter – belagsfertig ab € 633.000,-

Im westlichen Teil der Kaiserallee entstehen vier moderne, freistehende Einfamilienhäuser, die ländliche Ruhe mit bester Infrastruktur verbinden. Hier vereinen sich Privatsphäre, Qualität und Lebensfreude – der perfekte Ort für Familien, die ihr Zuhause individuell gestalten möchten.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Belagsfertige Ausführung – Innenausbau & Ausstattung nach Ihren Wünschen
- Großzügige Privatgärten für Spiel, Entspannung und Genuss
- Überdachte Terrasse mit 33 m² - viel Platz für gemeinsame Stunden im Freien
- Süd-Ausrichtung für viel Licht und Behaglichkeit

- Helle, offene Wohnräume mit rund 142 m² Wohnfläche
- Drei Schlafzimmer & Spielflur – Platz für die ganze Familie
- Separater Technikraum für die Haustechnik
- Glasfaser-Internetanschluss für höchste Konnektivität
- Vorbereitung für PV-Anlage – nachhaltig und zukunftsorientiert
- Außenwasseranschluss für Gartenbewässerung
- und vieles mehr...

Wohnen mit durchdachtem Konzept

Jede Einheit überzeugt mit einer klaren, modernen Raumaufteilung: ein weitläufiger Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, ein separates Zimmer für Homeoffice oder als Gästezimmer sowie drei helle Schlafzimmer im Obergeschoss. Der Spielflur lässt auch Kinderherzen höherschlagen und bietet zusätzlichen Platz für Spiel, Arbeit oder Rückzug. So entsteht ein Zuhause, das allen Bedürfnissen einer Familie gerecht wird.

Raumaufteilung im Detail

Erdgeschoss

- Wohnen / Kochen / Essen: 44,10 m²
- Hauswirtschaft: 5,85 m²
- Dusche / WC: 3,20 m²
- Garderobe / Vorraum: 3,78 m²

- Büro / Homeoffice: 10,77 m²

Obergeschoss

- Schlafzimmer I: 15,92 m²
- Schlafzimmer II: 17,02 m²
- Schlafzimmer III: 15,67 m²
- Bad: 7,93 m²
- Spielflur: 11,51 m²
- WC: 1,93 m²
- Dusche: 4,25 m²

Wohnfläche gesamt: 141,93 m²

Überdachte Terrasse: 33,38 m², Freizeitbox: 10,83 m²

Dachterrasse (optional gegen Aufpreis): 18,00 m²

Qualität und Grundstücksgrößen

Die Häuser entstehen auf großzügigen **Grundstücken** zwischen **546 m²** und **745 m²**, welche bereits mit einer Einfriedung versehen sind und bieten somit viel Platz für Garten und Freizeit.

Grundstücksgrößen

- Haus I – 678 m²

- Haus II – 546 m²

- Haus III – 745 m²

Kaufpreis

Hier entsteht mehr als nur ein Haus – hier entsteht ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Wachsen. Mit der belagsfertigen Ausführung haben Sie die Freiheit, Ihr Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Kaufpreis ab **€633.000,-** belagsfertig (exkl. Carport, exkl. Freizeitbox, inkl. Keller)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.000m
Arzt <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <3.000m
Post <6.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap