

Kaiserallee Grafenstein - Doppelhaushälfte schlüsselfertig! Willkommen zu Hause



Objektnummer: 1557/61

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:	118,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	86,00 m²
Kaufpreis:	535.000,00 €
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

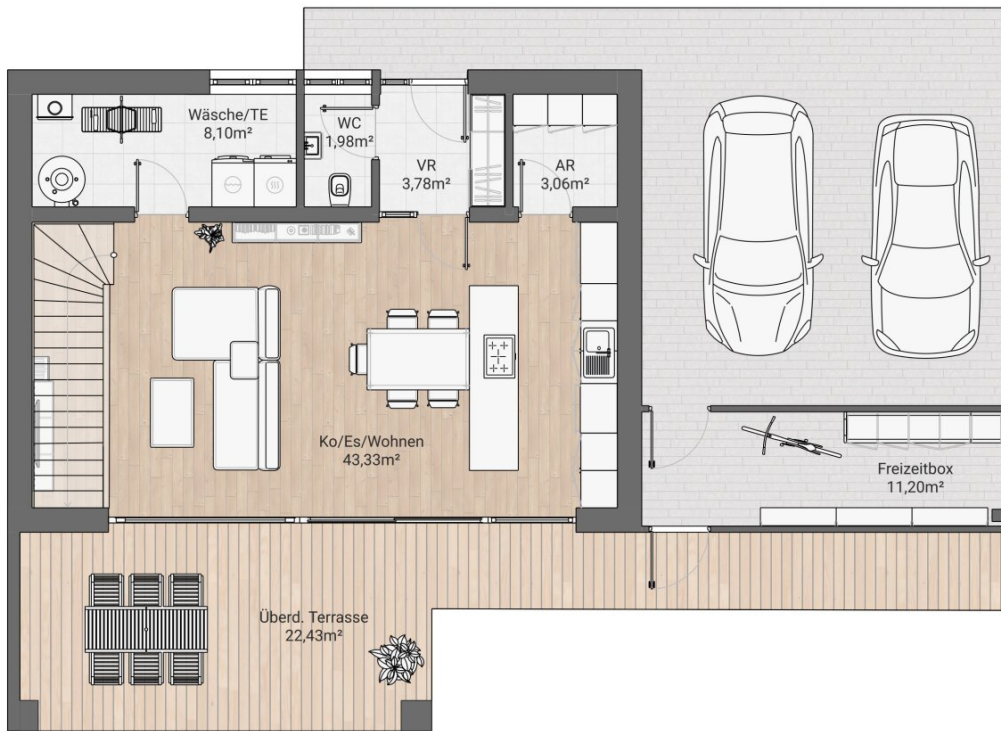


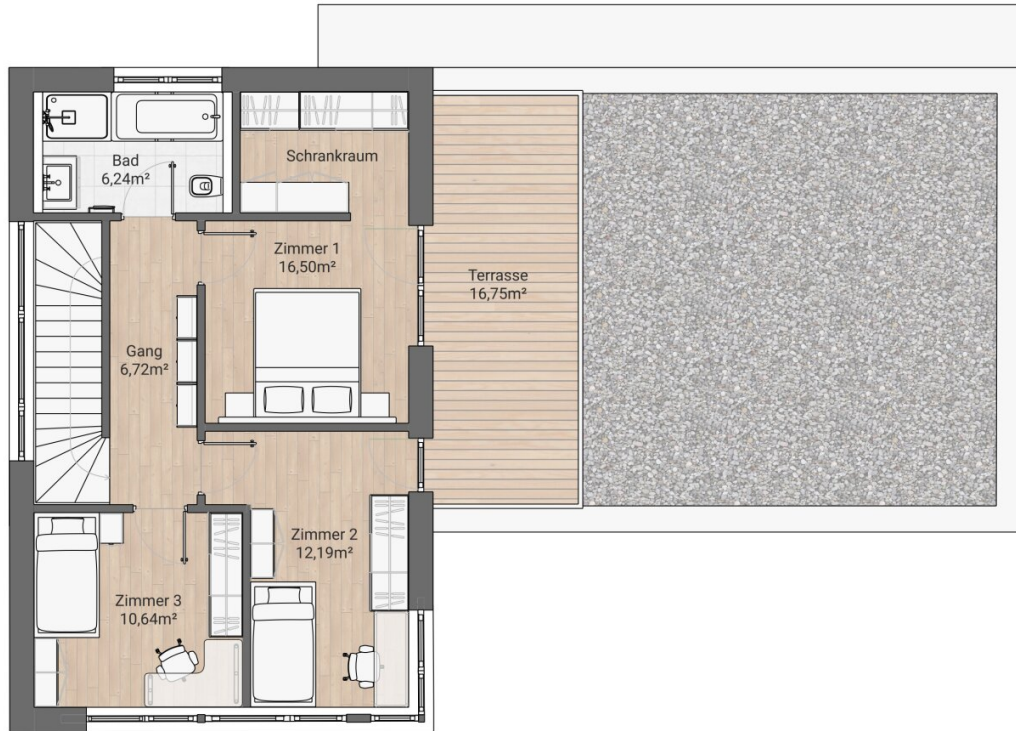
- 1. Schloss Gföhlen
- 2. Pfarrkirche Gföhlen St. Stefan
- 3. Pfarrkirche St. Peter
- 4. St. Marien
- 5. Villa
- 6. Restaurant „Der Hirschen“
- 7. Restaurant Markt (Möbelen-Stern)
- 8. Gasthaus Kaffee
- 9. Kaffeehaus
- 10. Treffpunkt / Postamt
- 11. Lagerhaus Tadelnberg
- 12. Clemens-Hilfsschule Volksschule
- 13. Kindergarten Gföhlen
- 14. KITA St. Marien
- 15. Gesundheitszentrum Gföhlen & Kambelken Apotheke
- 16. Zahnklinik
- 17. Theater
- 18. Kulturhaus

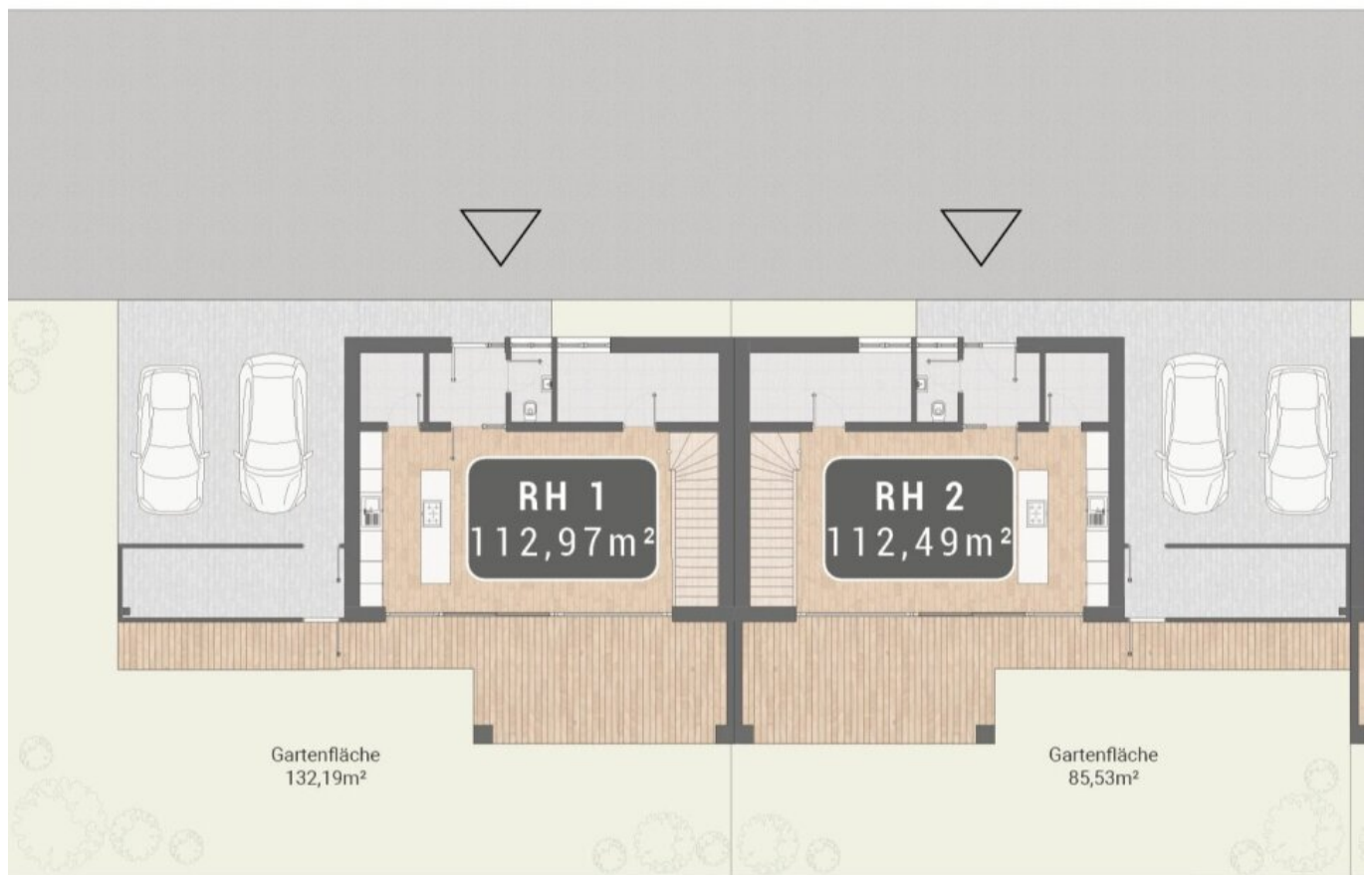


BAUSTART 07/2025









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.

Doppelhaus mit Wohlfühlfaktor – schlüsselfertig ab EUR 535.000

Zwischen den gekoppelten Einfamilienhäusern entsteht in der Kaiserallee auch ein Doppelhaus.

Es vereint ländliche Ruhe mit optimaler Infrastruktur und bietet großzügigen Raum für individuelle Wohnideen. Durchdachte Grundrisse, private Gärten und überdachte Terrassen machen das Wohnen hier besonders angenehm.

Jedes Haus steht auf einem eigenständigen Grundstück für Privatsphäre, Komfort und bleibende Wertbeständigkeit.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Schlüsselfertige Ausführung – Koffer packen und einziehen
- Eigenständige Grundstücke mit eigener Infrastruktur, daher kein Wohnungseigentum

- Gartenflächen mit überdachter Terrasse (23 m²) für entspannte Stunden im Freien
- Süd-Ausrichtung für helle Wohnräume
- Qualitative Wärmedämmung für Energieeffizienz
- Fußbodenheizung
- Regionale Fernwärme im Ganzjahresbetrieb
- Langlebige Kunststoff-Alu-Fenster
- Glasfaser-Internetanschluss für höchste Konnektivität
- Vorbereitung für PV-Anlage, nachhaltig und zukunftssicher
- Außenwasseranschluss für die Gartenbewässerung
- Zwei überdachte Carportplätze
- Und vieles mehr!

Wohnen mit klarem Konzept

Die Haushälften bieten durchdachte Grundrisse und viel Platz zum Wohlfühlen. Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang bildet das Herz des Hauses und schafft eine harmonische Verbindung zwischen drinnen und draußen.

Im Obergeschoss laden helle Zimmer zum Rückzug und zur Entspannung ein. So entsteht ein Zuhause voller Behaglichkeit, Komfort und Lebensqualität, ideal für moderne Familien.

Raumaufteilung im Detail

Erdgeschoss

- Wohnen, Kochen, Essen: 43,35 m²
- Wäsche, Technik: 8,09 m²
- WC: 1,98 m²
- Garderobe, Vorraum: 3,78 m²
- Abstellraum, Speis: 3,06 m²

Obergeschoss

- Zimmer I: 16,49 m²
- Zimmer II: 12,18 m²
- Zimmer III: 10,62 m²
- Bad: 6,23 m²
- Gang: 6,71 m²

Wohnfläche gesamt: ca. 112 m²

Qualität und Grundstücksgrößen

Grundstücke

- Rechte Haushälfte: 258 m²

- Linke Haushälfte: 305 m²

Beide Grundstücke bieten großzügigen Raum für individuelle Gestaltung, Gärten und persönliche Wohnideen. Sie schaffen den perfekten Rahmen, um Privatsphäre, Entfaltungsmöglichkeiten und modernes Wohnen optimal zu verbinden.

Kaufpreis

Ab EUR 535.000 schlüsselfertig inklusive Carport und Freizeitbox

Dachterrasse gegen Aufpreis möglich

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