

Exklusives Wohnen am Kreuzbergl – Villen St. Martin mit einzigartigem Panoramablick



Objektnummer: 564

Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lönsweg 9C
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,95 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	2.790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Anna- Katharina Kos

Altior GmbH
Derra de Moroda Straße 18
5020 Salzburg

T +43 664 4118523

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



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



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



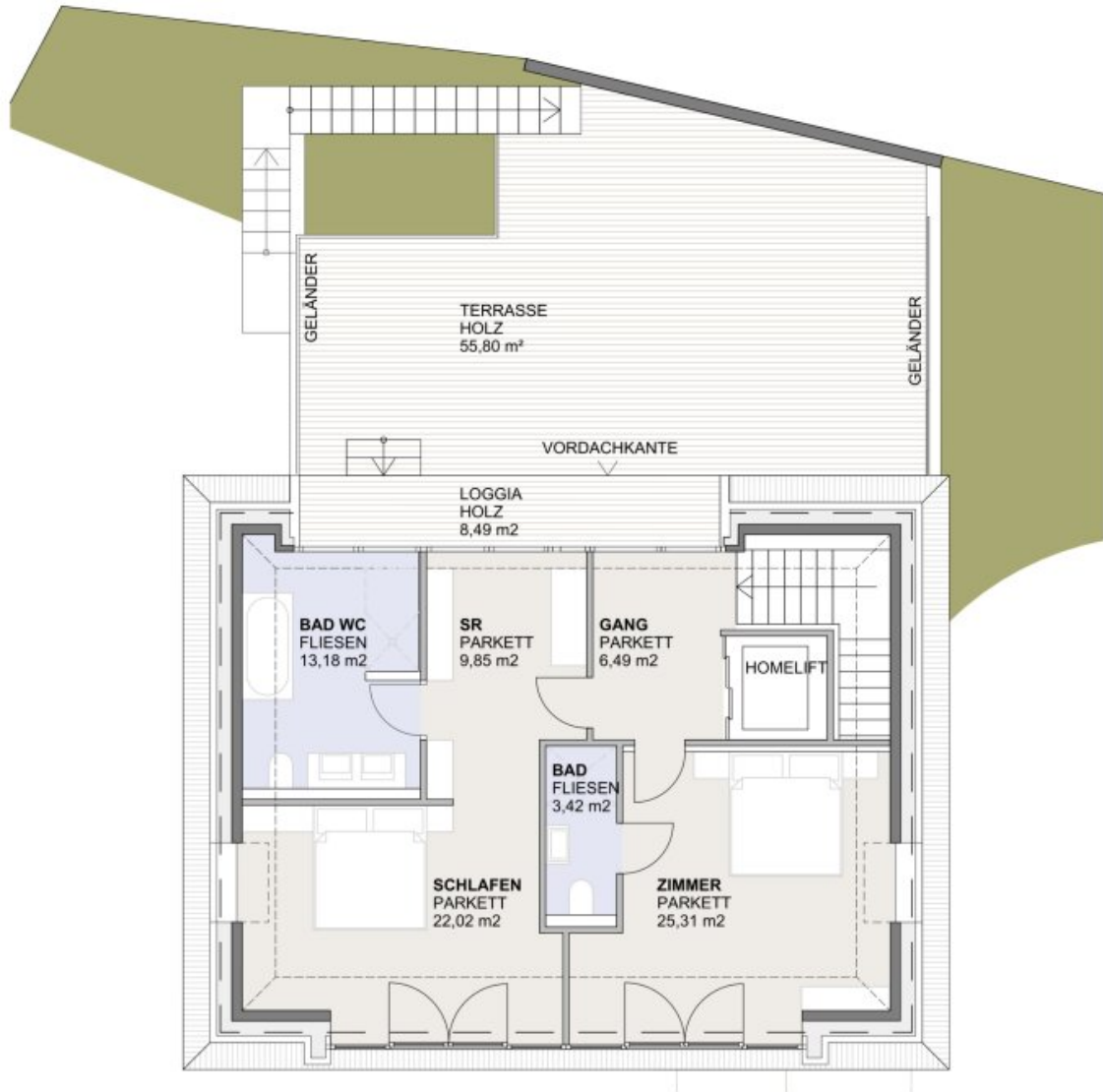
Maßstab 1:100
0 1 2 3 4 5 Meter

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



VILLA 3 - 2. OBERGESCHOSS

NUTZFLÄCHE VILLA 3:

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



Übersicht
o. M.

Maßstab 1:100
0 1 2 3 4 5 Meter

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

Das Projekt – Villen St. Martin

Am Lönsweg entsteht ein exklusives Wohnensemble aus drei modernen Villen (9A, 9B und 9C), die terrassenförmig in den Hang integriert sind und höchsten architektonischen sowie technischen Ansprüchen gerecht werden.

Die klare, zeitlose Architektur verbindet moderne Geradlinigkeit mit eleganter Wohnkultur und schafft ein hochwertiges Gesamtbild. Großzügige Glasflächen, weitläufige Terrassen und durchdachte Grundrisse sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein einzigartiges Wohnambiente.

Die drei Villen unterscheiden sich in ihrer Struktur:

- Villa 9A: Villa Klagenfurt - Bungalow
- Villa 9B: Villa St. Martin - Erdgeschoss und Obergeschoss
- Villa 9C: Villa Wörthersee - Erdgeschoss, Obergeschoss und 2. Obergeschoss

Alle Einheiten zeichnen sich durch ein hohes Maß an Privatsphäre, uneinsichtige Außenflächen und ein luxuriöses Raumgefühl aus.

Besonderes Augenmerk wurde auf nachhaltige und zukunftsorientierte Bauweise gelegt. Die Beheizung erfolgt mittels moderner Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung, ergänzt durch Deckenkühlung für angenehmes Raumklima auch im Sommer. Hochwertige Materialien, großzügige Fensterflächen mit 3-fach Verglasung sowie elektrische Raffstores unterstreichen den gehobenen Standard dieses Projekts.

Ihre Einheit – Villa Wörthersee (Villa 3) | Exklusive Wohneinheit auf drei Ebenen

Diese außergewöhnliche Wohneinheit **erstreckt sich über drei Ebenen** und vereint **großzügiges Wohnen mit höchstem Komfort und Privatsphäre.**

Im **Erdgeschoss** befinden sich **mehrere Zimmer, funktionale Nebenräume** sowie ein **exklusiver Wellnessbereich mit Sauna**, der für besondere Wohnqualität sorgt.

Das **1. Obergeschoss** bildet mit der **offenen Wohnküche und dem Wohnbereich** das Herzstück der Einheit. Großzügige Fensterflächen sowie der **Zugang zu Loggia und Terrassen schaffen ein lichtdurchflutetes und einladendes Wohnambiente.**

Im **2. Obergeschoss** stehen weitere **großzügige Schlafzimmer und hochwertige Badezimmer** zur Verfügung. Die **weitläufige Dachterrasse** bietet zusätzlichen Freiraum und unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Einheit.

Mit ca. rund **246 m² Wohnfläche, großzügigen Außenflächen und durchdachter Raumaufteilung** entsteht hier ein einzigartiges Zuhause mit echtem Villencharakter.

Hinweis: Die dargestellten Bilder und Visualisierungen dienen als Symbolbilder und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

Ausstattung & Highlights

Dieses Projekt steht für modernes High-End-Wohnen auf höchstem Niveau. Edle Parkettböden, großformatige Fliesen, hochwertige Sanitärausstattung sowie durchdachte technische Lösungen sorgen für maximalen Wohnkomfort.

Die großzügigen Außenflächen in Form von Terrassen, Balkonen oder Gärten erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen private Rückzugsorte mit besonderer Atmosphäre. Die Bauweise sowie die Ausstattung orientieren sich an höchsten Qualitätsstandards und bieten eine nachhaltige Wertbeständigkeit.

Fazit

Diese Immobilie vereint exklusive Lage, moderne Architektur und hochwertige Ausstattung zu einem einzigartigen Wohnkonzept. Ob als stilvoller Lebensmittelpunkt oder wertbeständige Investition – die Villen St. Martin erfüllen höchste Ansprüche an modernes Wohnen.

Besichtigung

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Projekt persönlich und beraten Sie individuell zu den verfügbaren Einheiten.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <975m

Krankenhaus <1.675m
Klinik <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <925m
Kindergarten <1.125m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.350m

Nahversorgung

Supermarkt <700m
Bäckerei <800m
Einkaufszentrum <2.700m

Sonstige

Bank <800m
Geldautomat <800m
Post <1.525m
Polizei <950m

Verkehr

Bus <200m
Autobahnanschluss <750m
Bahnhof <700m
Flughafen <5.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap