

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



**Objektnummer: 562**

**Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lönsweg 9A
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,76
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
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

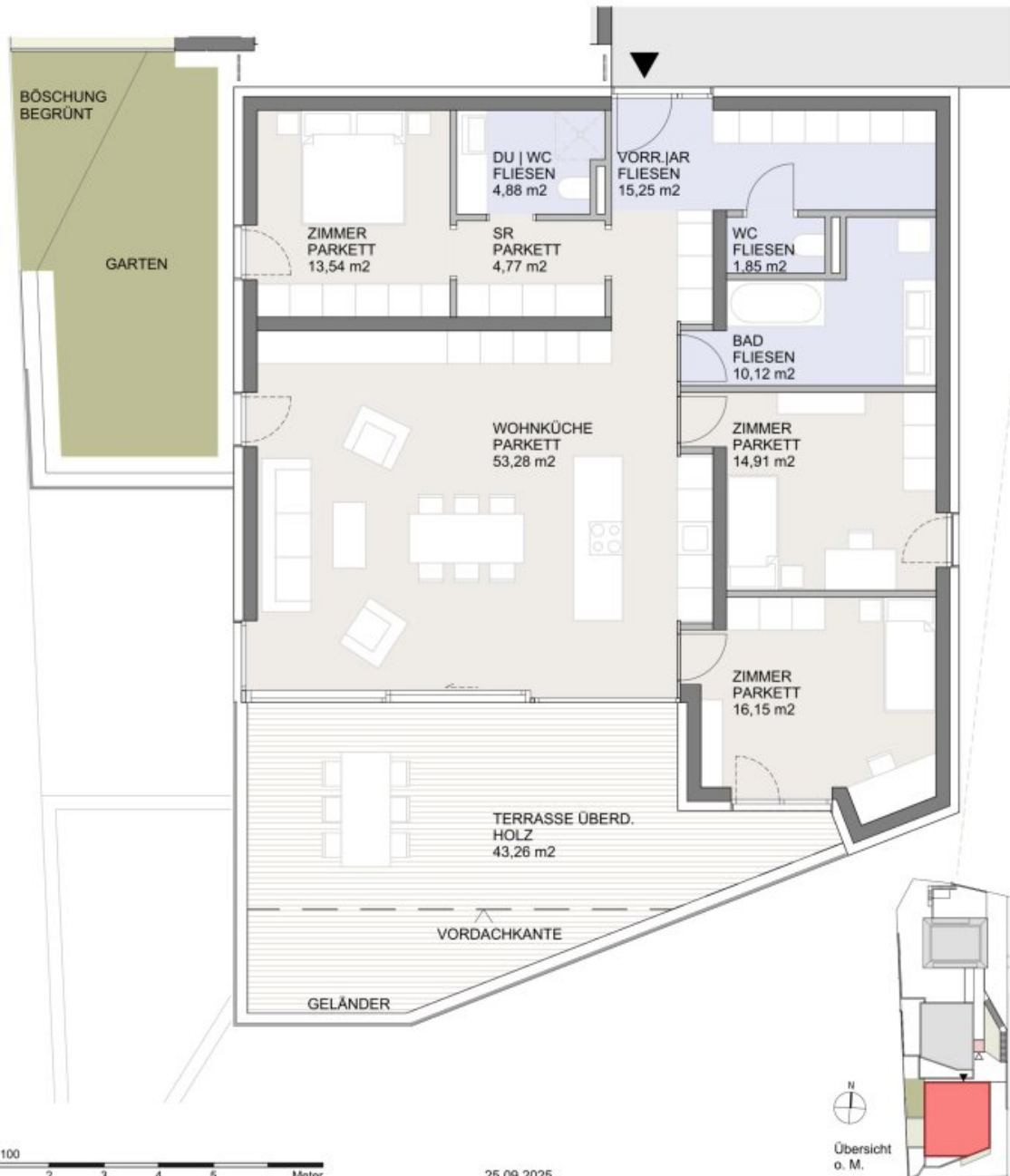
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





VILLA 1 - ERDGESCHOSS

NUTZFLÄCHE VILLA 1: WOHNEN ca. 134,75 m<sup>2</sup>  
TERRASSE ca. 43,26 m<sup>2</sup>  
GARTEN ca. 24,45 m<sup>2</sup>



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 m<sup>2</sup> 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 Klagenfurt (Villa 1) | Bungalow

Diese **exklusive Bungalow**-Einheit überzeugt durch ein großzügiges Wohnkonzept auf **einer Ebene** und höchsten Wohnkomfort.

Das Highlight bildet die **offene Wohnküche mit ca. 53 m<sup>2</sup>**, die durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist und direkten Zugang zur **überdachten Terrasse** bietet. Der **private Garten** erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

**Mehrere Schlafzimmer, ein hochwertiges Badezimmer, ein zusätzliches Duschbad sowie ein separates WC** sorgen für Komfort und Flexibilität. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **großzügigen Vorraum, Abstellflächen und einen Schrankraum.**

Mit **rund 134,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet diese Einheit **exklusives Wohnen auf einer Ebene in absoluter Bestlage.**

**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 <225m

Apotheke <950m

Krankenhaus <1.675m

Klinik <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <875m  
Kindergarten <1.075m  
Universität <950m  
Höhere Schule <2.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <675m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.700m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <1.500m  
Polizei <925m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Autobahnanschluss <725m  
Bahnhof <675m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap