



KAISERALLEE 2

TOP 1 bis TOP 4

„Kaiserallee Grafenstein“ – Exklusiv, großzügig und lichtdurchflutet: Das K2 umfasst nur vier Wohneinheiten und garantiert somit höchste Intimität und Ruhe. Große Flächen, offene Räume und viel Grün schaffen Lebensqualität für jeden Tag.



# IHR NEUES ZUHAUSE IM GRÜNEN

## Exklusives Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten

### Wohnen, wo Licht und Natur zuhause sind

Vier hochwertige Wohnungen, die modernes Wohnen neu definieren: Nur zwei Einheiten im Erdgeschoss mit weitläufigen Privatgärten sowie überdachten Terrassen und zwei im Obergeschoss mit sonnigen Balkonen für den Weitblick ins Grüne. Mit Wohnflächen von bis zu 106 m<sup>2</sup>, offenen Wohn-Essbereichen und einem eigenen Grünraumatrium bieten sie Raum für Leben und Entfaltung.

Jeder Wohnung sind zwei Carportstellplätze mit Vorbereitung für E-Auto-Ladestationen zugeordnet. Ein großzügiger, privater Abstellraum je Wohneinheit sorgt für praktischen Stauraum. Abgerundet wird das durchdachte Konzept durch einen separaten gemeinschaftlichen Fahrradplatz und eine Müllsammelstelle – hier verschmelzen Komfort, Natur und Gemeinschaft.

### Grün, ruhig und dennoch bestens angebunden

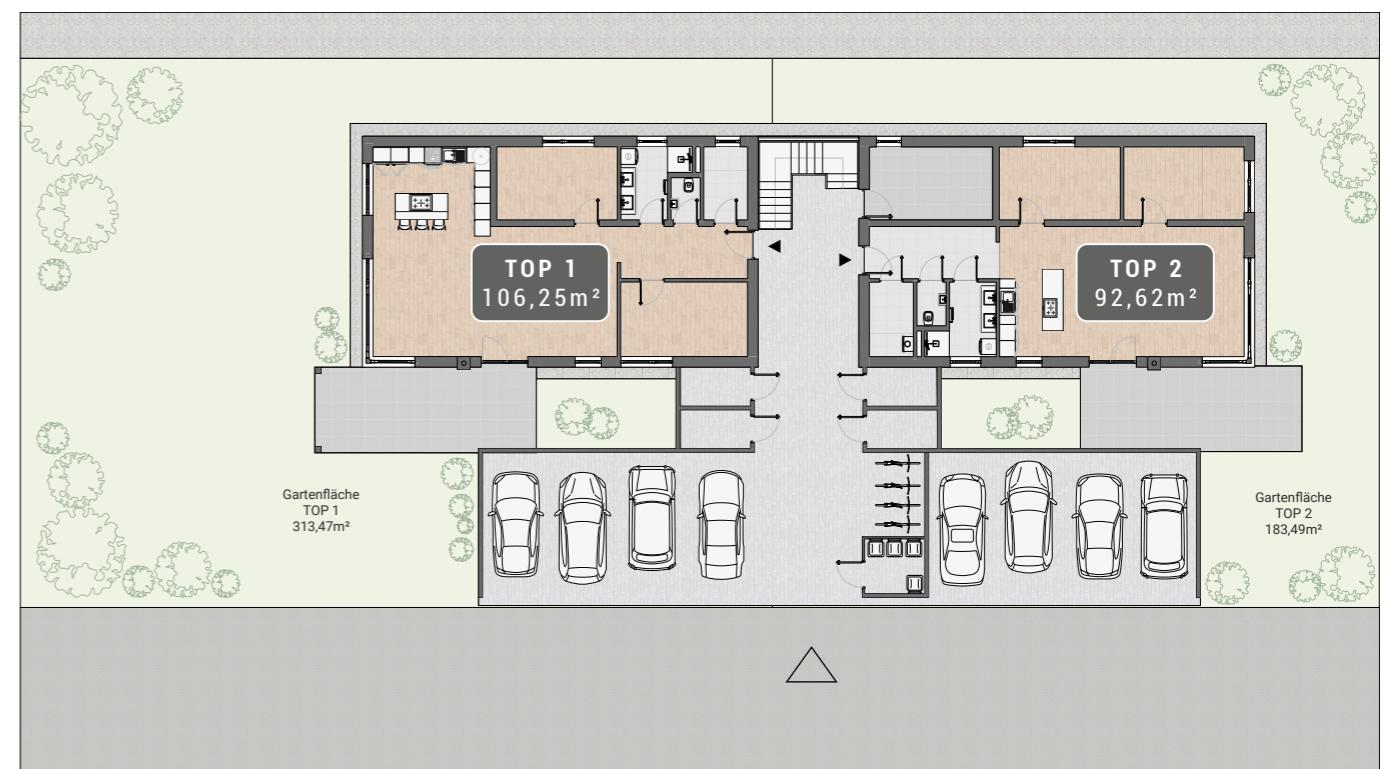
Die ruhige Lage in einer naturverbundenen Umgebung sorgt für Erholung direkt vor der Haustür. Zahlreiche gemeinschaftliche Grünflächen schaffen Raum für Begegnung und Erholung – ideal für Kinder, Nachbarn und entspannte Stunden im Freien. Die fußläufig erreichbare Koralmbahn ermöglicht eine schnelle und komfortable Verbindung in der Region – ob zur Arbeit, zum Einkaufen oder ins nächste Kultur- oder Freizeitangebot.

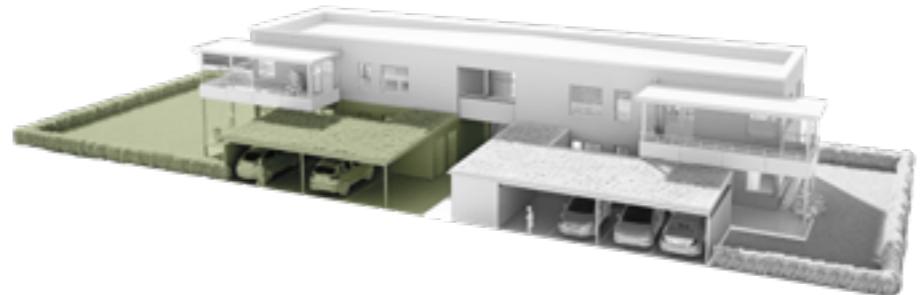


### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- 4 exklusive und großzügige Wohneinheiten
- Massiv- und Niedrigenergiebauweise
- 2 Gartenwohnungen mit Privatgärten
- 2 Balkonwohnungen mit Ausblick ins Grüne
- Großzügige Gemeinschaftsflächen zur Mitbenutzung
- Fußläufig zur Koralmbahn
- 2 überdachte PKW-Stellplätze (Carport) pro Wohnung
- Alle Parkplätze mit Vorbereitung für E-Auto-Ladung
- Großzügiger Abstellraum (Freizeitbox) für zusätzl. Stauraum
- Jede Einheit mit eigenem Kaminanschluss

ERDGESCHOSS  
TOP 1 & TOP 2





## TOP 1 - KAISERALLEE 2

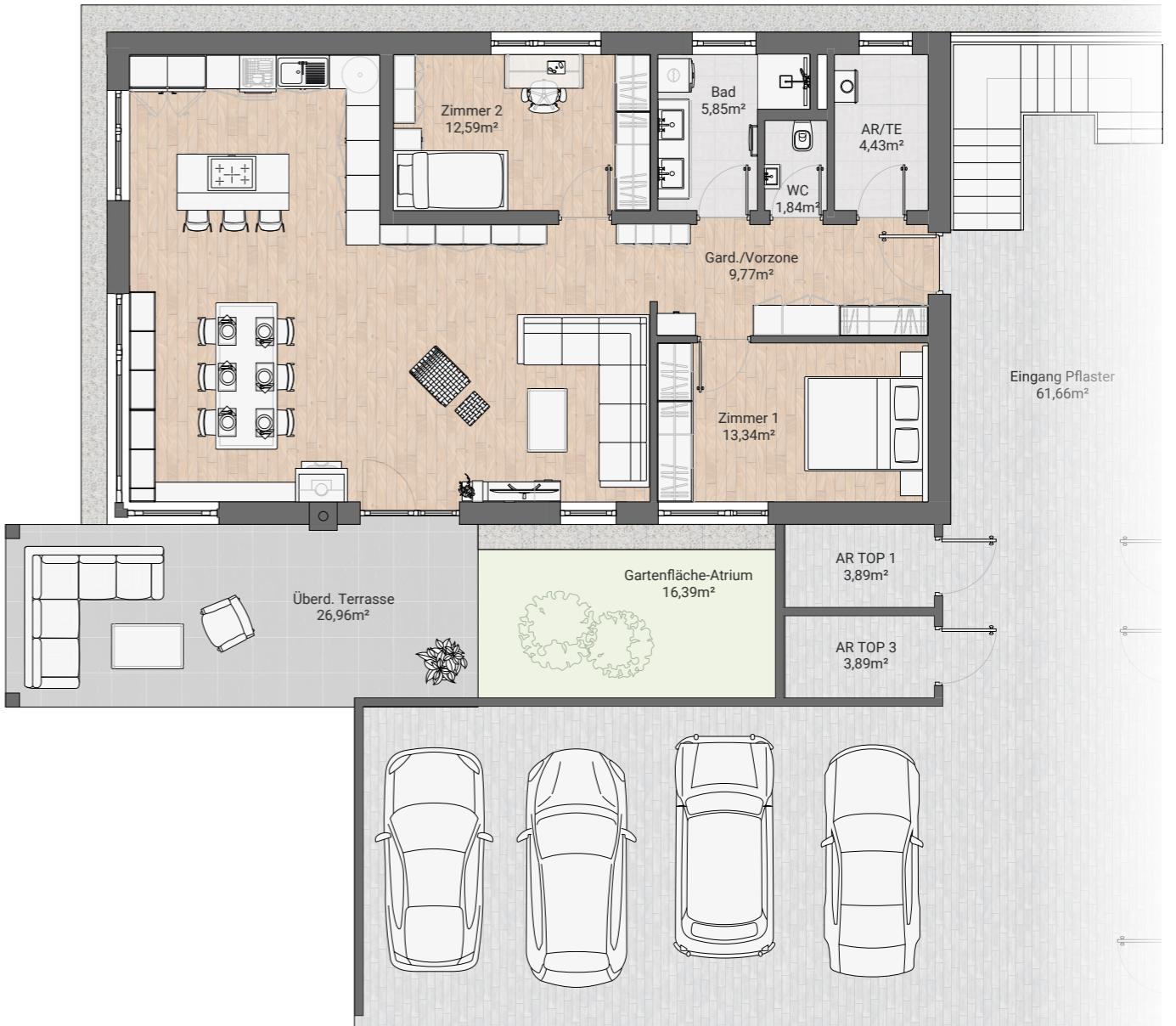
### Erdgeschoss - 106,25 m<sup>2</sup>

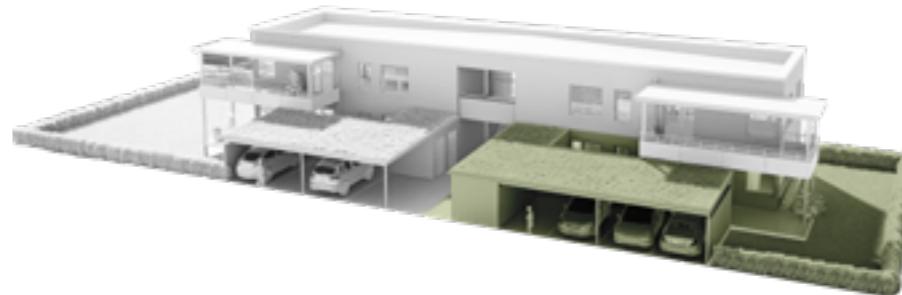
Wohnen / Kochen / Essen	58,43 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,59 m <sup>2</sup>
Bad	5,85 m <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>
Garderobe / Vorräum	9,77 m <sup>2</sup>
Abstellraum / Technik	4,43 m <sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE 106,25 m<sup>2</sup>

Terrasse	26,96 m <sup>2</sup>
Garten	314,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum Extern	3,89 m <sup>2</sup>

Stellplätze PKW 2 Stück





## TOP 2 - KAISERALLEE 2

### Erdgeschoss - 92,62 m<sup>2</sup>

Wohnen / Kochen / Essen	45,23 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,46 m <sup>2</sup>
Bad	6,25 m <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>
Garderobe / Vorraum	9,77 m <sup>2</sup>
Abstellraum / Technik	4,48 m <sup>2</sup>

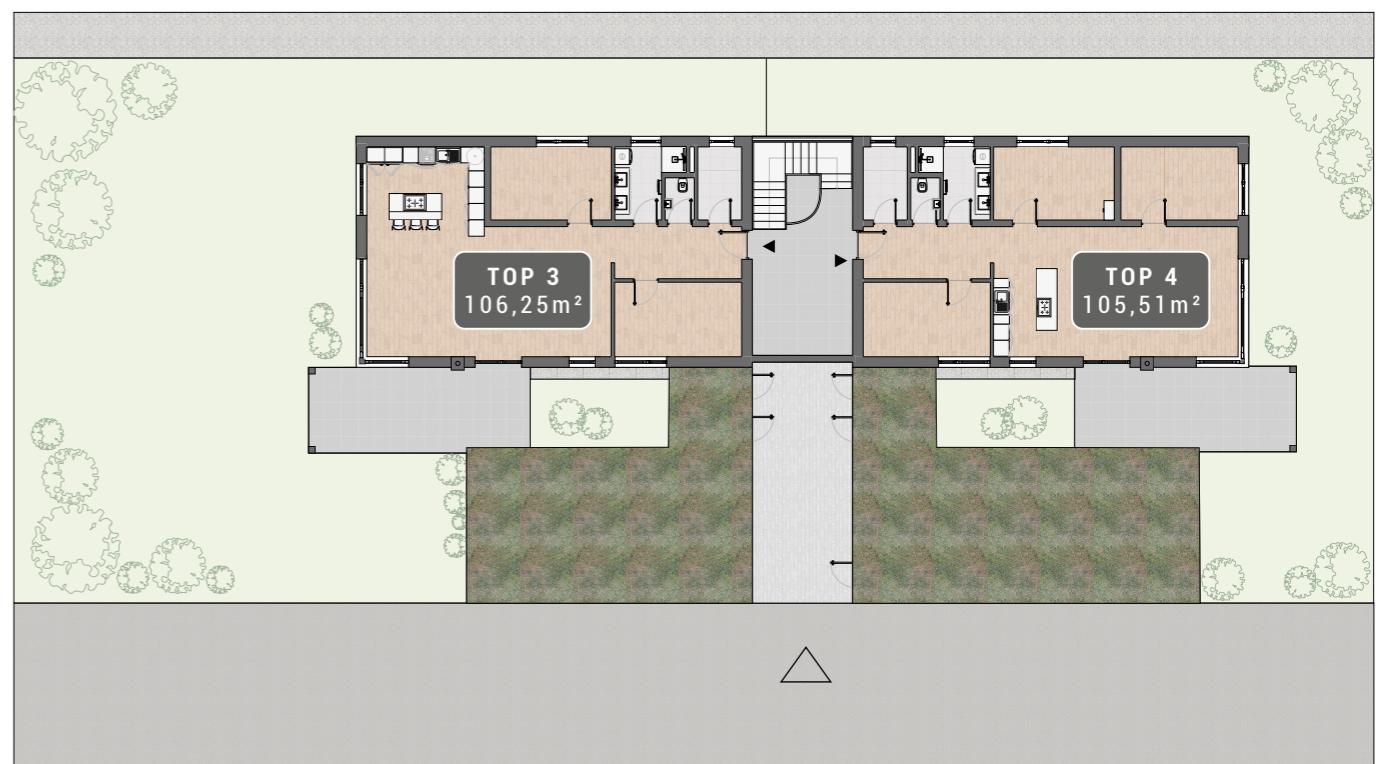
### WOHNFLÄCHE 92,62 m<sup>2</sup>

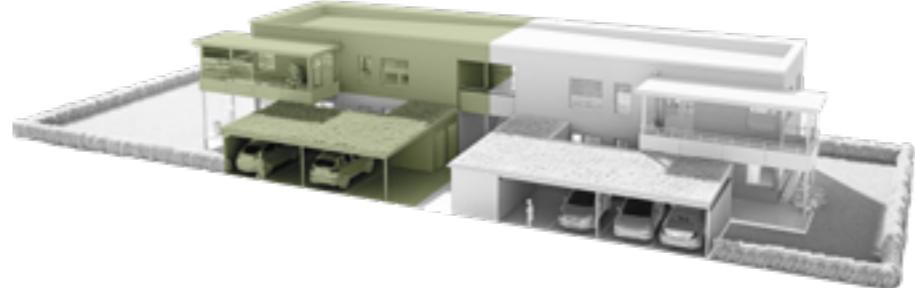
Terrasse	26,59 m <sup>2</sup>
Garten	183,49 m <sup>2</sup>
Abstellraum Extern	3,89 m <sup>2</sup>

Stellplätze PKW 2 Stück



I. OBERGESCHOSS  
**TOP 3 & TOP 4**





## TOP 3 - KAISERALLEE 2

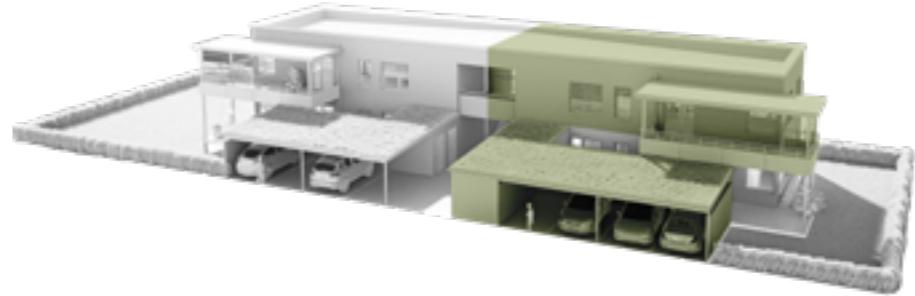
### 1. Obergeschoss - 106,25m<sup>2</sup>

Wohnen / Kochen / Essen	58,43 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,59 m <sup>2</sup>
Bad	5,85 m <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>
Garderobe / Vorraum	9,77 m <sup>2</sup>
Abstellraum / Technik	4,43 m <sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE 106,25 m<sup>2</sup>

Balkon	27,31 m <sup>2</sup>
Abstellraum Extern	3,89 m <sup>2</sup>
Stellplätze PKW	2 Stück





## TOP 4 - KAISERALLEE 2

### 1. Obergeschoss - 105,51 m<sup>2</sup>

Wohnen / Kochen / Essen	45,23 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,46 m <sup>2</sup>
Bad	5,85 m <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>
Garderobe / Vorraum	9,77 m <sup>2</sup>
Abstellraum / Technik	4,43 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** **105,51 m<sup>2</sup>**

Balkon 27,31 m<sup>2</sup>  
 Abstellraum Extern 3,89 m<sup>2</sup>

Stellplätze PKW 2 Stück



#### **IMPRESSUM**

W&H Bauträger GmbH  
Firmensitz: Sterneckstraße 19/3, 9020 Klagenfurt am Wörthersee | FN 538790p | LG Klagenfurt  
Medieninhaber, Verleger, Herausgeber und für den Inhalt verantwortlich: W&H Bauträger GmbH | Tel. +43 463 50 77 34 | office@livin.at

#### **HAFTUNGSAUSSCHLUSS**

Die im Prospekt enthaltenen Illustrationen, Visualisierungen, Einrichtungsgegenstände und Fotos sind als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente oder Bestandteile im Sinne der Baubeschreibung. Alle Außen- und Innendarstellungen des Gebäudes sind keine realen Bilder, sondern unverbindliche Visualisierungen (Planungsstand der Visualisierungen Juli 2025) bzw. Referenzfotos fertiggestellter Projekte. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hier von abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung zu Detailausführungen der jeweiligen Behörden. Die Baugenehmigung ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung beantragt, aber noch nicht erteilt. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Kaufverträge. Alle Preise und Angaben unverbindlich. Änderungen, Druck- oder Satzfehler vorbehalten.

Klagenfurt, Juli 2025