

„Kaiserallee Grafenstein“ –
Exklusiv, großzügig und licht-
durchflutet: Das K2 umfasst
nur vier Wohneinheiten und
garantiert somit höchste Inti-
mität 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 m², 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

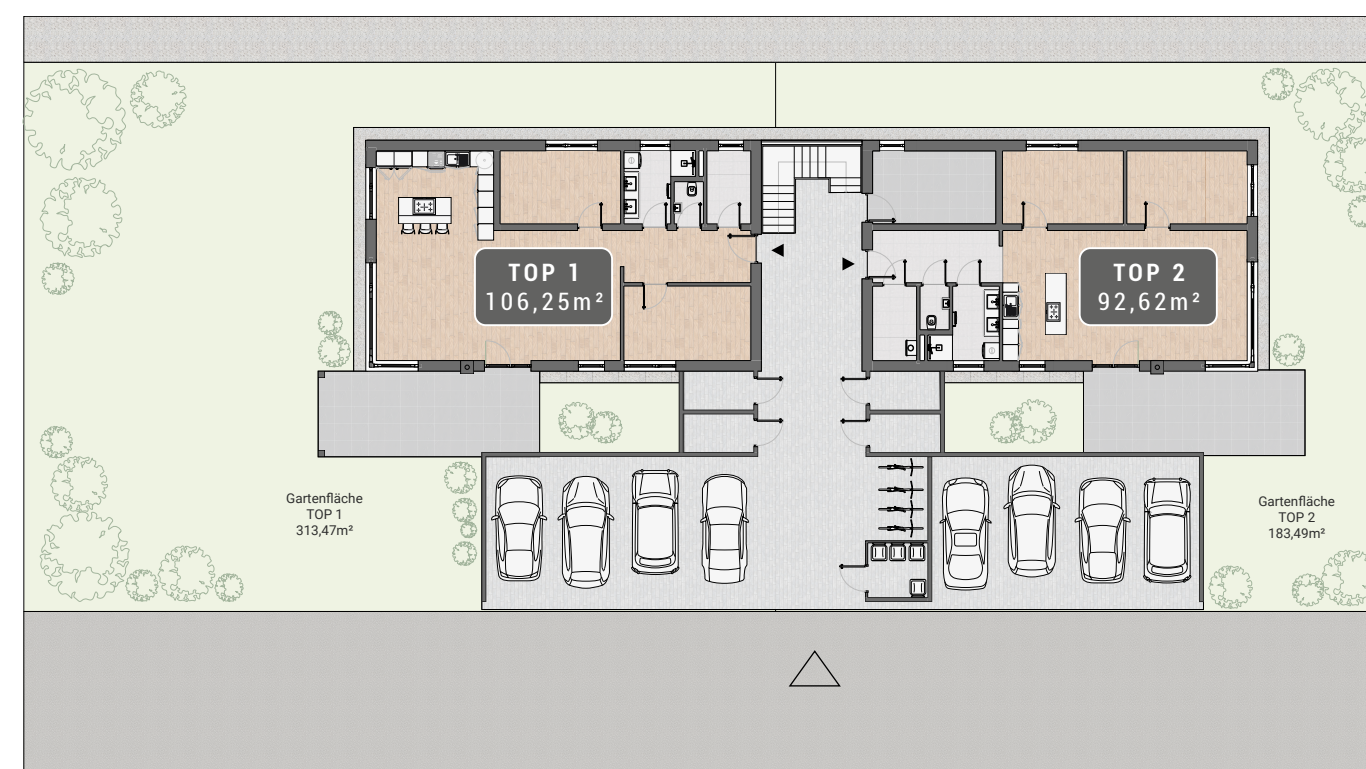
Die ruhige Lage in einer naturverbundenen Umgebung sorgt für Erholung direkt vor der Haustür. Zahlreiche gemeinschaftliche Grünflächen schaffen Raum für Begegnung und Erholung – ideal für Kinder, Nachbarn und entspannte Stunden im Freien. Die fußläufig erreichbare Koralmbahn ermöglicht eine schnelle 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

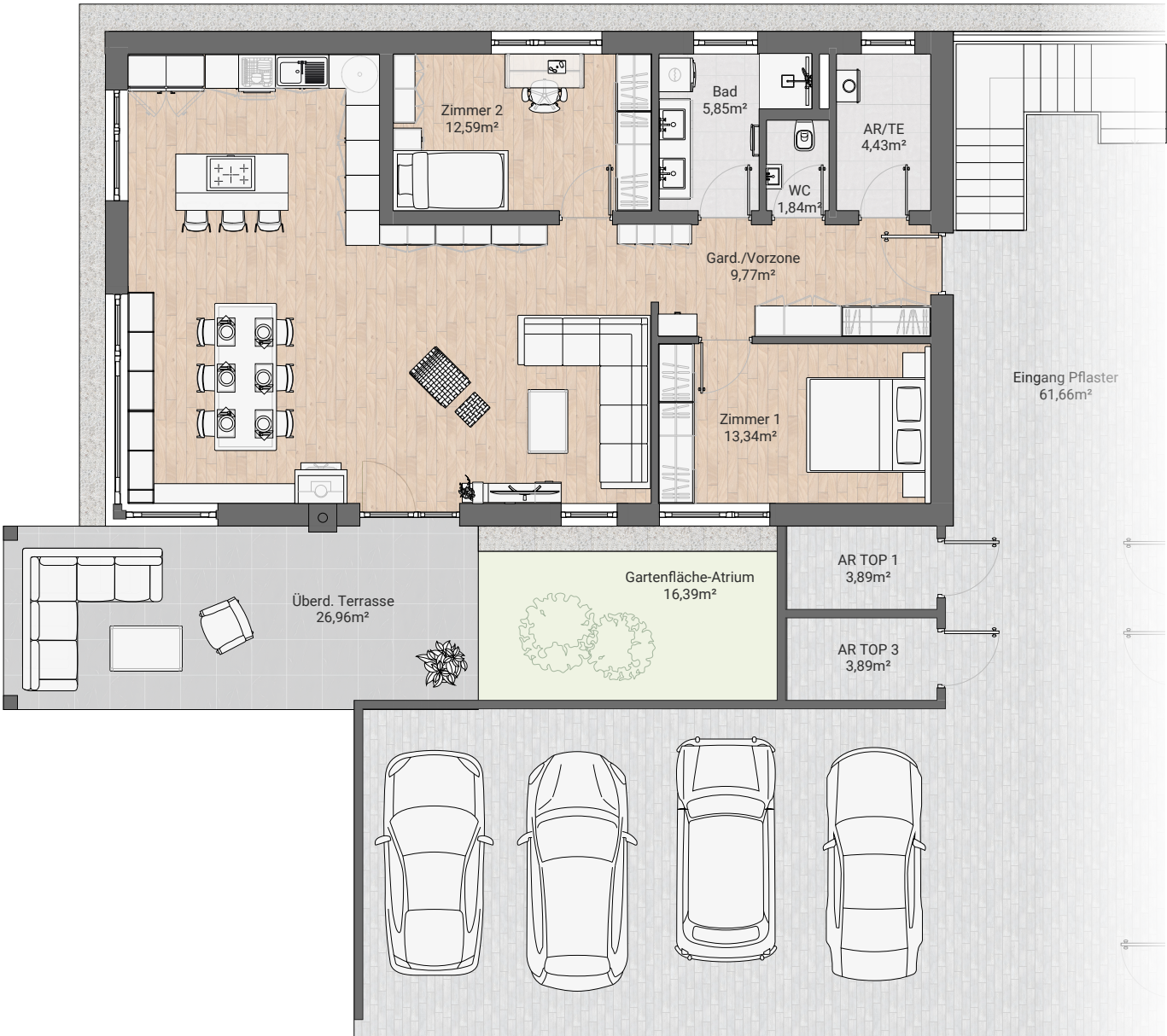
Erdgeschoss - 106,25m²

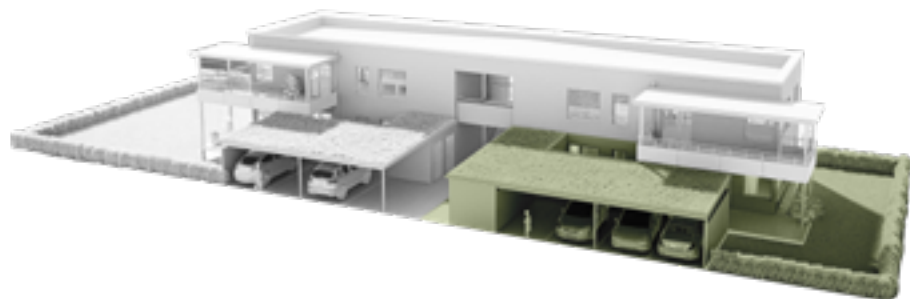
Wohnen / Kochen / Essen	58,43 m ²
Zimmer 1	13,34 m ²
Zimmer 2	12,59 m ²
Bad	5,85 m ²
WC	1,84 m ²
Garderobe / Vorraum	9,77 m ²
Abstellraum / Technik	4,43 m ²

WOHNFLÄCHE106,25 m²

Terrasse	26,96 m ²
Garten	314,47 m ²
Abstellraum Extern	3,89 m ²

Stellplätze PKW	2 Stück
-----------------	---------





TOP 2 - KAISERALLEE 2

Erdgeschoss - 92,62m²

Wohnen / Kochen / Essen	45,23 m²
Zimmer 1	12,59 m²
Zimmer 2	12,46 m²
Bad	6,25 m²
WC	1,84 m²
Garderobe / Vorraum	9,77 m²
Abstellraum / Technik	4,48 m²

WOHNFLÄCHE	92,62 m²
-------------------	-----------------

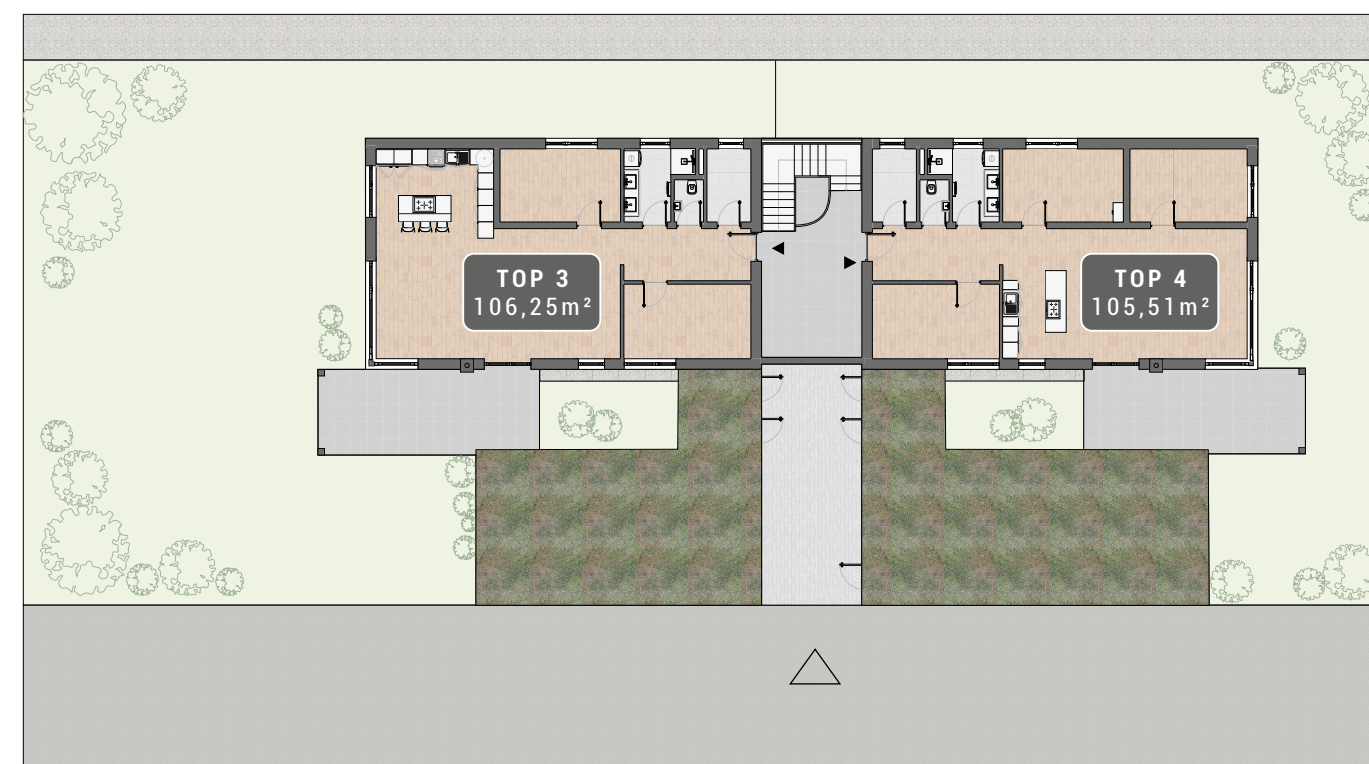
Terrasse	26,59 m²
Garten	183,49 m²
Abstellraum Extern	3,89 m²

Stellplätze PKW	2 Stück
-----------------	---------



I. OBERGESCHOSS

TOP 3 & TOP 4





TOP 3 - KAISERALLEE 2

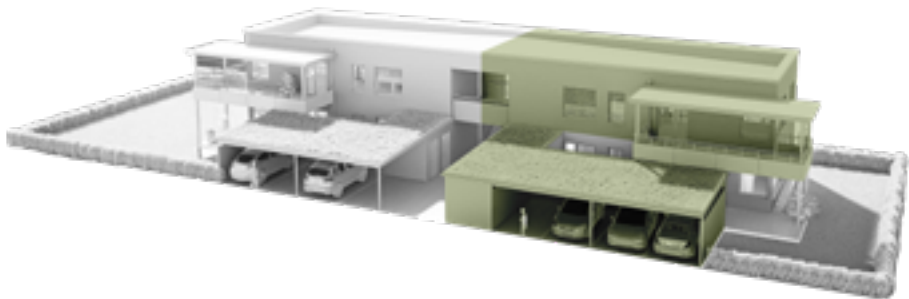
1. Obergeschoss - 106,25m²

Wohnen / Kochen / Essen	58,43 m²
Zimmer 1	13,34 m²
Zimmer 2	12,59 m²
Bad	5,85 m²
WC	1,84 m²
Garderobe / Vorraum	9,77 m²
Abstellraum / Technik	4,43 m²

WOHNFLÄCHE106,25 m²

Balkon	27,31 m²
Abstellraum Extern	3,89 m²
Stellplätze PKW	2 Stück





TOP 4 – KAISERALLEE 2

1. Obergeschoss - 105,51m²

Wohnen / Kochen / Essen	45,23 m²
Zimmer 1	13,34 m²
Zimmer 2	12,59 m²
Zimmer 3	12,46 m²
Bad	5,85 m²
WC	1,84 m²
Garderobe / Vorraum	9,77 m²
Abstellraum / Technik	4,43 m²

WOHNFLÄCHE	105,51 m²
-------------------	------------------

Balkon	27,31 m²
Abstellraum Extern	3,89 m²

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 hiervon 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