



# KAISERALLEE

Grafenstein

EINFAMILIENHAUS

E 1 bis E 4

**„Kaiserallee Grafenstein“ –  
Unsere exklusiven Einfamilien-  
häuser ermöglichen naturnahes  
Wohnen mit viel Freiraum und  
Privatsphäre. Finden Sie den  
perfekten Rückzugsort für  
Ihre Liebsten, denn hier trifft  
ländliche Ruhe auf stadtnahe  
Infrastruktur.**



**LIV  
IN**

► WORLD OF HOME

# GRÜN. RUHIG. FAMILIENFREUNDLICH.

## Vier Einfamilienhäuser mit Gartenidylle

### Wohnen mit Freiraum, Komfort und Charakter

Im westlichen Teil der Kaiserallee entstehen vier hochwertige Einfamilienhäuser, die ländliche Idylle mit städtischem Komfort verbinden. Jede Einheit verfügt über großzügige Privatgärten, eine überdachte Terrasse und ein klug durchdachtes Raumkonzept. Drei Schlafzimmer, ein Büro, mehrere Bäder & WCs aufgeteilt auf die beiden Etagen sowie ein offener Wohn-Essbereich bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Ein eigener Hauswirtschaftsraum rundet das Angebot ab. Hier entsteht ein Zuhause, das Privatsphäre, Qualität und Lebensfreude vereint. Der Spielflur im Obergeschoss lässt auch die Herzen der Kleinsten höherschlagen.

### 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.

### Komfortable Ausstattung für modernes Wohnen

Alle Häuser sind voll unterkellert und verfügen über eine zusätzliche Freizeitbox neben den Carports, die ausreichend Stauraum für Jung und Alt bietet. Praktisch: Die Haustechnik wird in einem separaten Technikraum untergebracht.

### Parken mit Zukunft

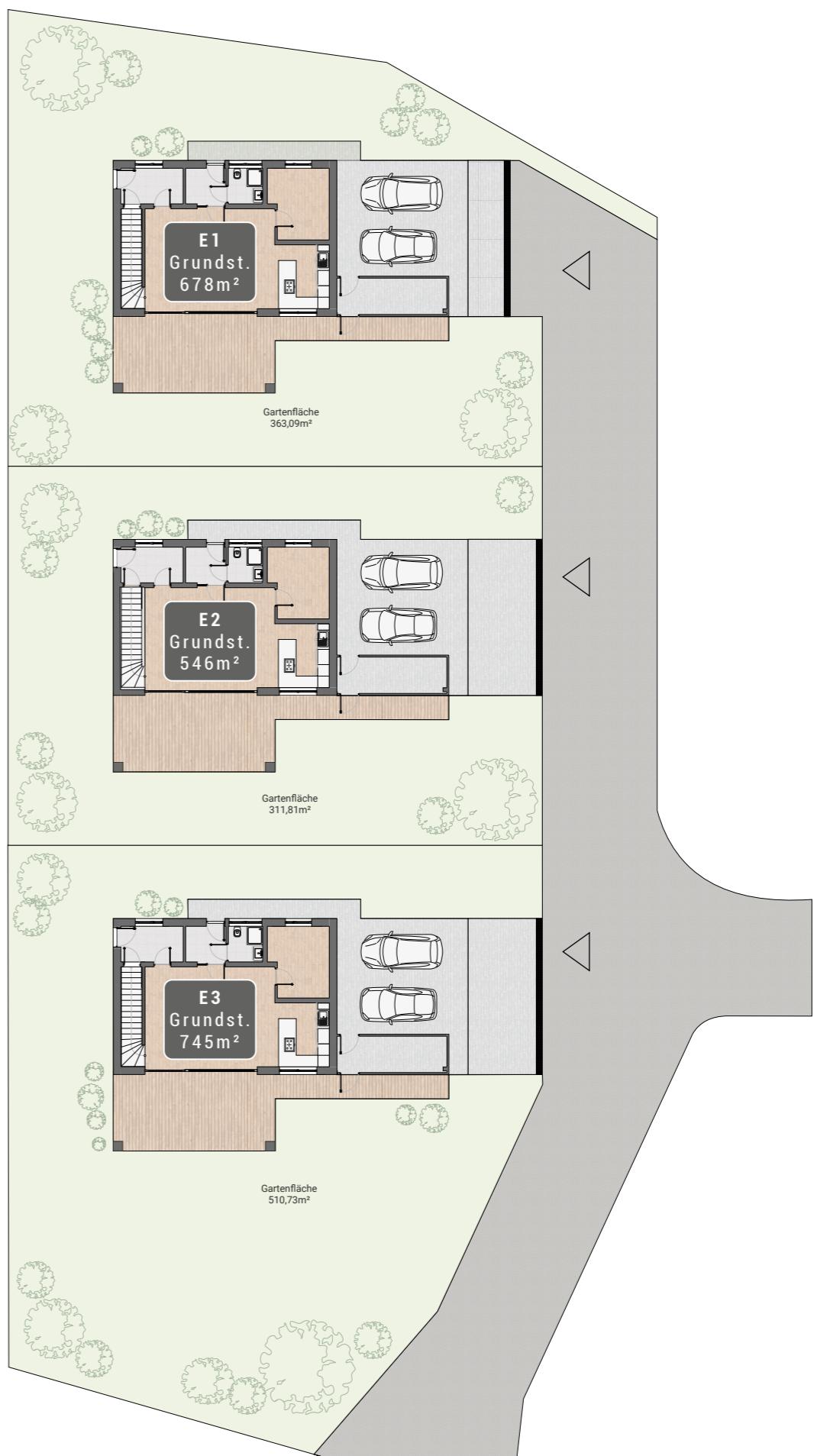
Jedes Einfamilienhaus verfügt über ein Doppelcarport, welches Platz für 2 PKWs bietet. Die Stellplätze sind mit einer Vorbereitung für eine E-Ladestation ausgestattet – zukunftssicher und umweltbewusst.



### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Nur 4 Einfamilienhäuser - exklusiv & persönlich
- Bewährte Holzriegelbauweise (Marktführer ELK)
- Großzügige Privatgärten und überdachte Terrassen
- Großzügige Gemeinschaftsflächen zur Mitbenutzung
- Fußläufig zur Koralmbahn
- Balkon auf Carport (optional)
- 2 überdachte PKW-Stellplatz (Doppelcarport) pro Haus
- Alle Parkplätze mit Vorbereitung für E-Auto-Ladung
- Voll unterkellert & inkl. Freizeitbox – ausreichend Stauraum
- Vorbereitung für Kamin

LAGEPLAN EFH VAR. 1  
**E 1 bis E 3**





## EINFAMILIENHAUS KAISELALLEE

**E1 bis E3 - Variante 1 - 141,93m<sup>2</sup>**

### ERDGESCHOSS

Wohnen / Kochen / Essen	44,10 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	5,85 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	3,20 m <sup>2</sup>
Garderobe / Vorraum	3,78 m <sup>2</sup>
Homeoffice	10,77 m <sup>2</sup>

### OBERGESCHOSS

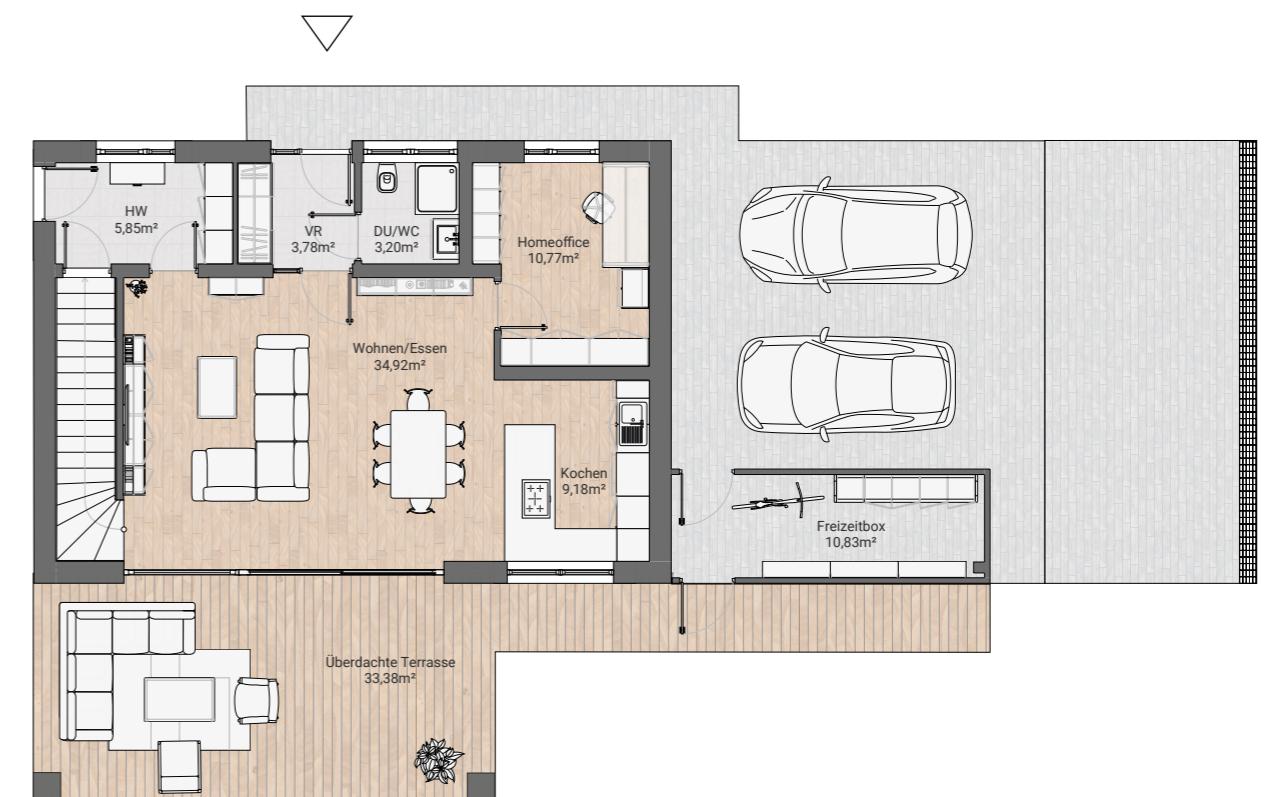
Zimmer 1	15,92 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	17,02 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	15,67 m <sup>2</sup>
Bad	7,93 m <sup>2</sup>
Spielflur	11,51 m <sup>2</sup>
WC	1,93 m <sup>2</sup>
Dusche	4,25 m <sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

**141,93 m<sup>2</sup>**

Überdachte Terrasse	33,38 m <sup>2</sup>
Freizeitbox	10,79 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (optional)	18,00 m <sup>2</sup>

Stellplätze PKW 2 Stück



*Achtung: Geringfügige Abweichungen der Flächen zwischen den Einheiten vorhanden.*

LAGEPLAN EFH VAR. 2  
**E 4**





## EINFAMILIENHAUS KAISELALLEE

### E4 - Variante 2 - 134,39 m<sup>2</sup>

#### ERDGESCHOSS

Wohnen / Kochen / Essen	47,18 m <sup>2</sup>
Wäsche / Technik	7,74 m <sup>2</sup>
WC	1,98 m <sup>2</sup>
Garderobe / Vorräum	3,78 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,06 m <sup>2</sup>

#### OBERGESCHOSS

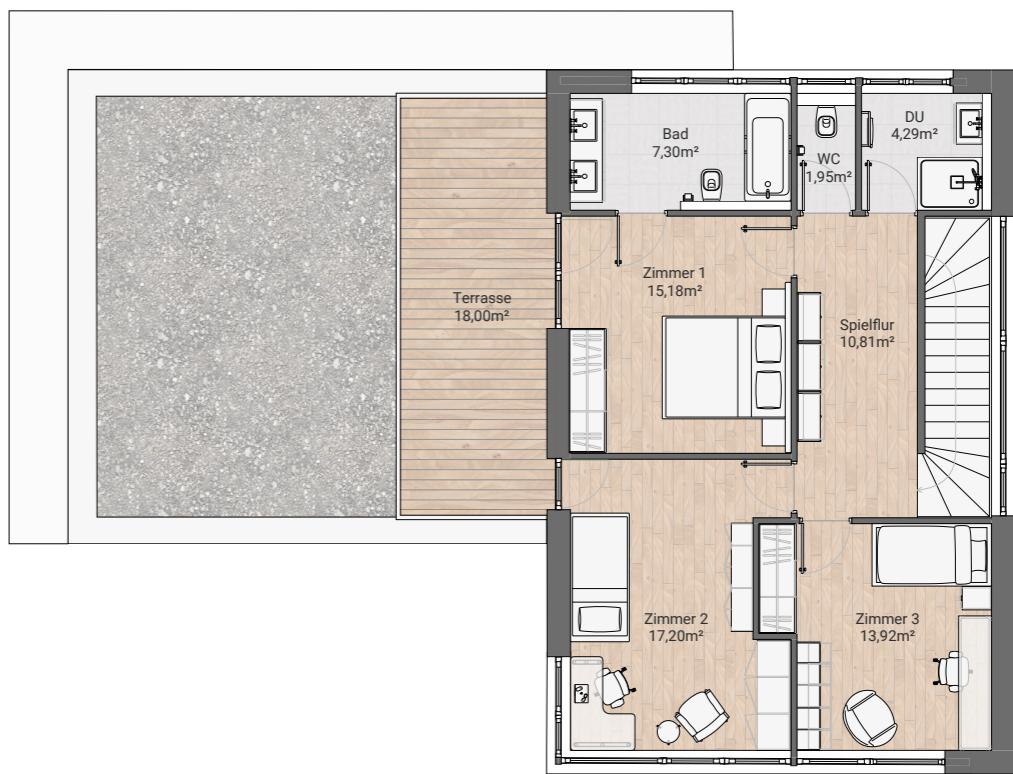
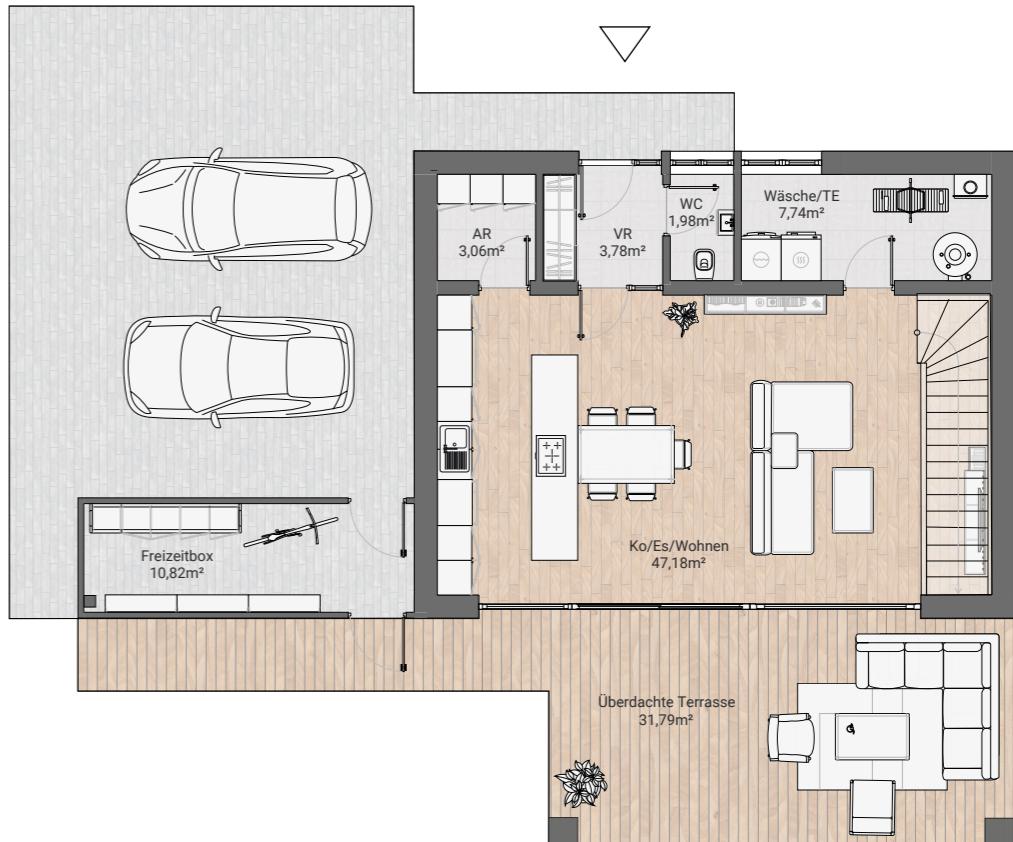
Zimmer 1	15,18 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	17,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,92 m <sup>2</sup>
Bad	7,30 m <sup>2</sup>
Spieflur	10,81 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Dusche	4,29 m <sup>2</sup>

#### WOHNFLÄCHE

134,39 m<sup>2</sup>

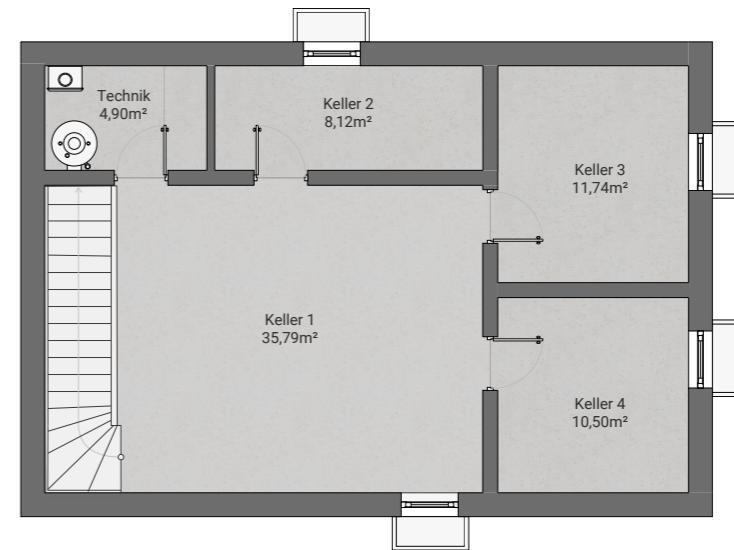
Überdachte Terrasse	31,79 m <sup>2</sup>
Freizeitbox	10,82 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (optional)	18,00 m <sup>2</sup>

Stellplätze PKW 2 Stück

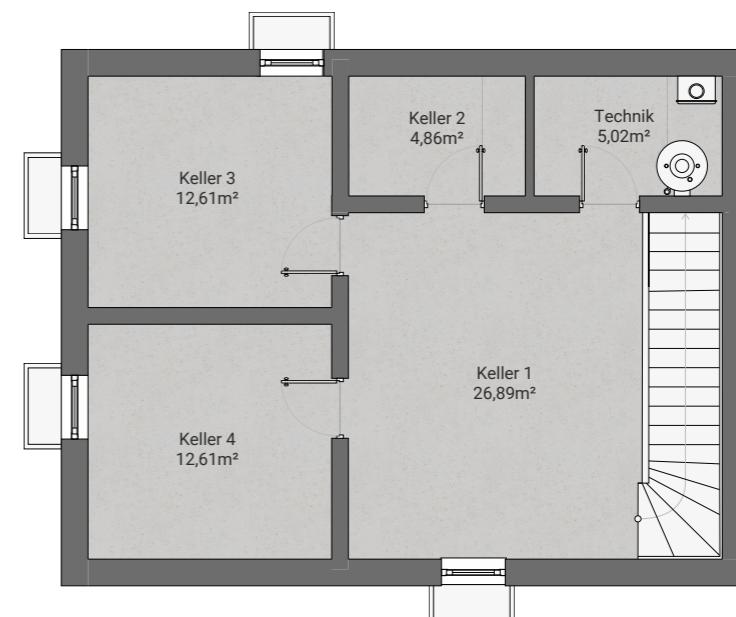


KELLERGESCHOSS  
E1 bis E 4

EFH 1/2/3



EFH 4





Ihr Platz zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.



+43 664 430 88 38  
office@livin.at  
www.livin.at

#### **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 Prospektgestaltung 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