



KAISERALLEE 3

TOP 1 bis TOP 7

**„Kaiserallee Grafenstein“ –  
Modernes Wohnen mit  
historischem Flair, mitten im  
Grünen und nur 45 Minuten  
nach Graz: Sichern Sie sich  
jetzt Ihr Zuhause mit hoher  
Lebensqualität, nachhaltiger  
Bauweise und idealer  
Anbindung!**



# IHR NEUES ZUHAUSE IM GRÜNEN

## Exklusives Wohngebäude mit 7 Wohneinheiten

### Viel Raum für Lebensqualität

Drei großzügige Gartenwohnungen laden mit eigenen Terrassen und grünen Außenflächen zum Entspannen im Freien ein – ideal für Familien mit Kindern oder Gartenliebhaber. Drei Balkonwohnungen bieten lichtdurchflutete Wohnräume und wunderschöne Ausblicke ins Grüne – perfekt für Singles oder Paare, die das Leben in luftiger Höhe genießen möchten.

Das Highlight: Das exklusive Penthouse mit einer weitläufigen Dachterrasse – ein echtes Juwel für alle, die stilvoll wohnen und die Sonne in vollen Zügen genießen möchten.

### 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 die Region – ob zur Arbeit, zum Einkaufen oder ins nächste Kultur- oder Freizeitangebot.

### Komfortable Ausstattung für modernes Wohnen

Das Gebäude ist voll unterkellert und jeder Wohneinheit steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung – ideal für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus bieten Allgemeinflächen im Untergeschoss ausreichend Platz zum Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen und anderen Gegenständen.

### Parken mit Zukunft

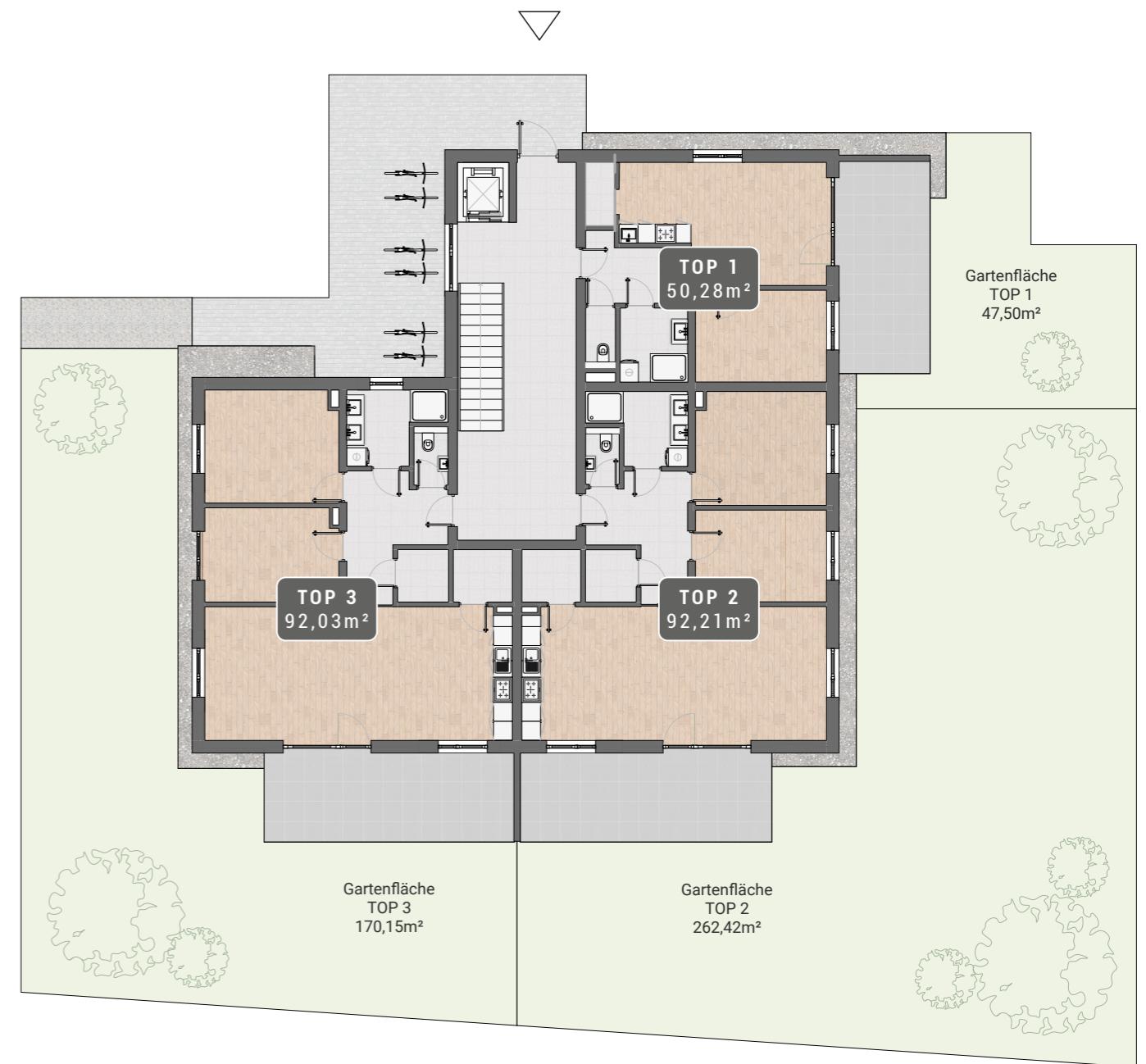
Jeder Wohnung ist ein fixer PKW-Stellplatz zugeordnet – wahlweise offen oder überdacht. Auf Wunsch kann ein zweiter Stellplatz zusätzlich erworben werden. Alle Stellplätze sind mit einer Vorbereitung für eine E-Ladestation ausgestattet – zukunftssicher und umweltbewusst.



### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Nur 7 Wohneinheiten – exklusiv & persönlich
- 3 Gartenwohnungen mit Privatgärten
- 3 Balkonwohnungen mit Ausblick ins Grüne
- 1 luxuriöses Penthouse mit großer Dachterrasse
- Großzügige Gemeinschaftsflächen zur Mitbenutzung
- Fußläufig zur Koralmbahn
- 1 fixer PKW-Stellplatz pro Wohnung (offen oder überdacht)
- Optional zweiter Stellplatz erwerbar
- Alle Parkplätze mit Vorbereitung für E-Auto-Ladung
- Voll unterkellert mit eigenem Kellerabteil je Einheit

ERDGESCHOSS  
**TOP 1 bis TOP 3**





## TOP 1 - KAISERALLEE 3

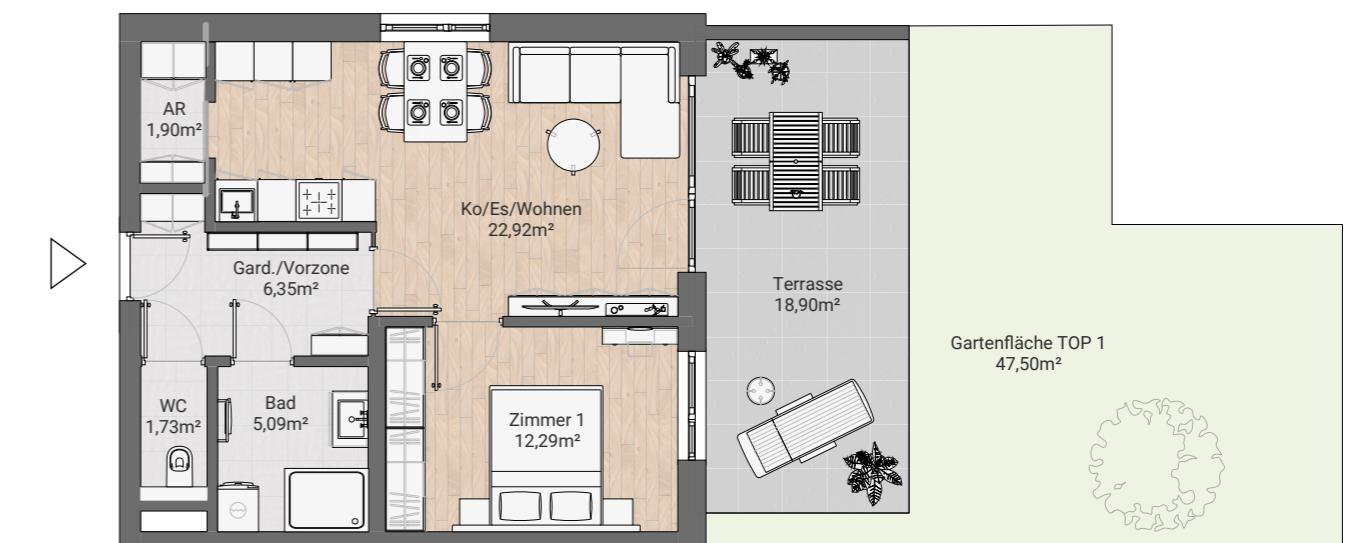
### Erdgeschoss - 50,28 m<sup>2</sup>

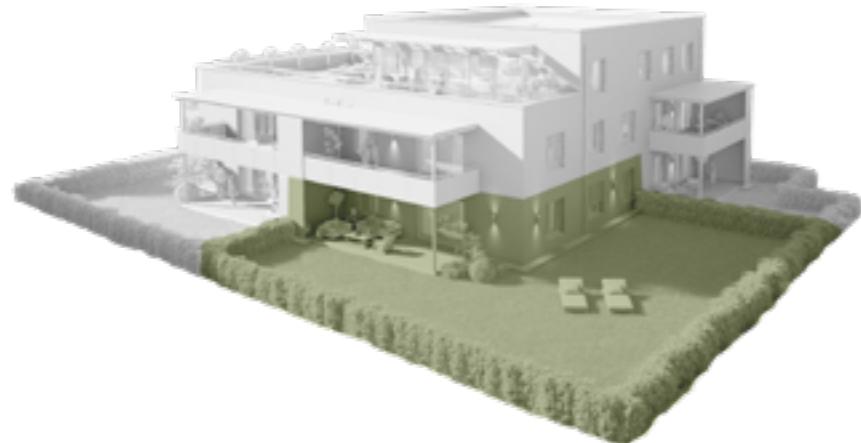
Wohnen / Kochen / Essen	22,92 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,29 m <sup>2</sup>
Bad	5,09 m <sup>2</sup>
WC	1,73 m <sup>2</sup>
Garderobe / Vorraum	6,35 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,90 m <sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE **50,28 m<sup>2</sup>**

Terrasse	18,90 m <sup>2</sup>
Garten	47,50 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	16,28 m <sup>2</sup>

Stellplätze PKW 1 Stück





## TOP 2 - KAISERALLEE 3

### Erdgeschoss - 92,21 m<sup>2</sup>

Wohnen / Kochen / Essen	41,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,03 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,42 m <sup>2</sup>
Bad	6,03 m <sup>2</sup>
WC	1,82 m <sup>2</sup>
Garderobe / Vorraum	9,77 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,71 m <sup>2</sup>
Speis	3,18 m <sup>2</sup>

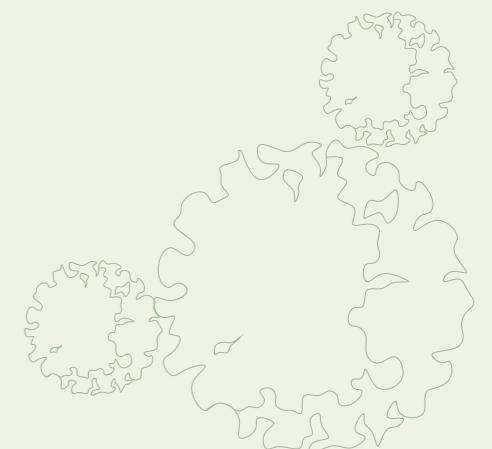
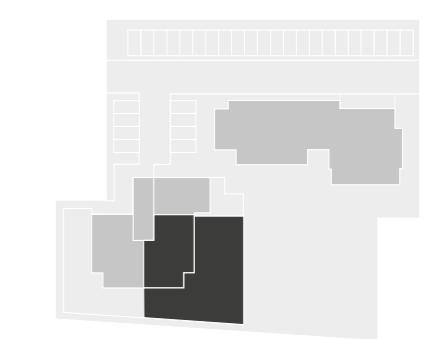
### WOHNFLÄCHE **92,21 m<sup>2</sup>**

Terrasse	22,26 m <sup>2</sup>
Garten	262,42 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	20,84 m <sup>2</sup>

Stellplätze PKW **2 Stück**  
(davon 1 Stück optional)



Gartenfläche TOP 2  
262,42m<sup>2</sup>





TOP 3 - KAISERALLEE 3

**Erdgeschoss - 92,03m<sup>2</sup>**

Wohnen / Kochen / Essen	41,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,03 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,24 m <sup>2</sup>
Bad	6,03 m <sup>2</sup>
WC	1,82 m <sup>2</sup>
Garderobe / Vorräum	9,77 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,71 m <sup>2</sup>
Speis	3,18 m <sup>2</sup>

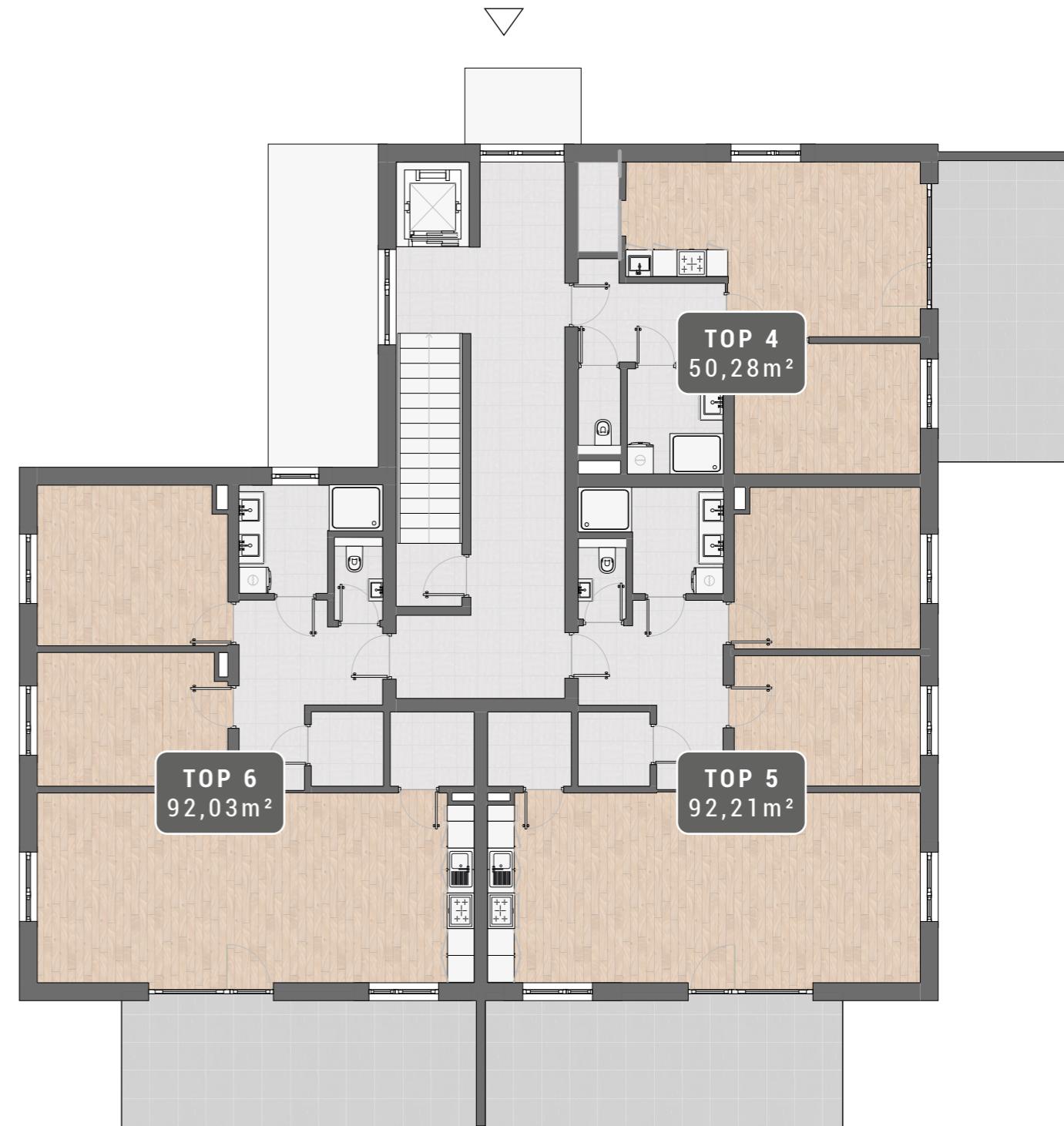
**WOHNFLÄCHE**

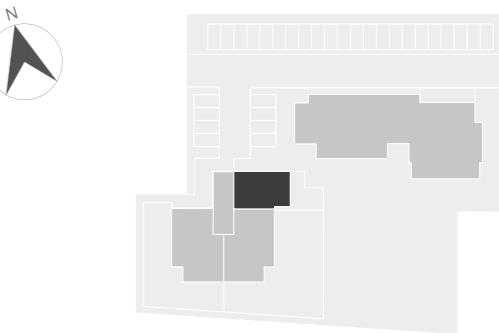
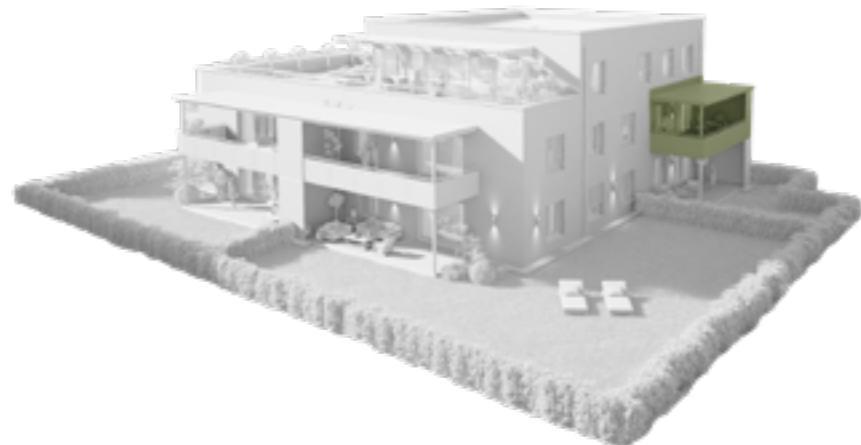
Terrasse	22,26 m <sup>2</sup>
Garten	170,15 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	20,44 m <sup>2</sup>

Stellplätze PKW 2 Stück  
(davon 1 Stück optional)



I. OBERGESCHOSS  
**TOP 4 bis TOP 6**





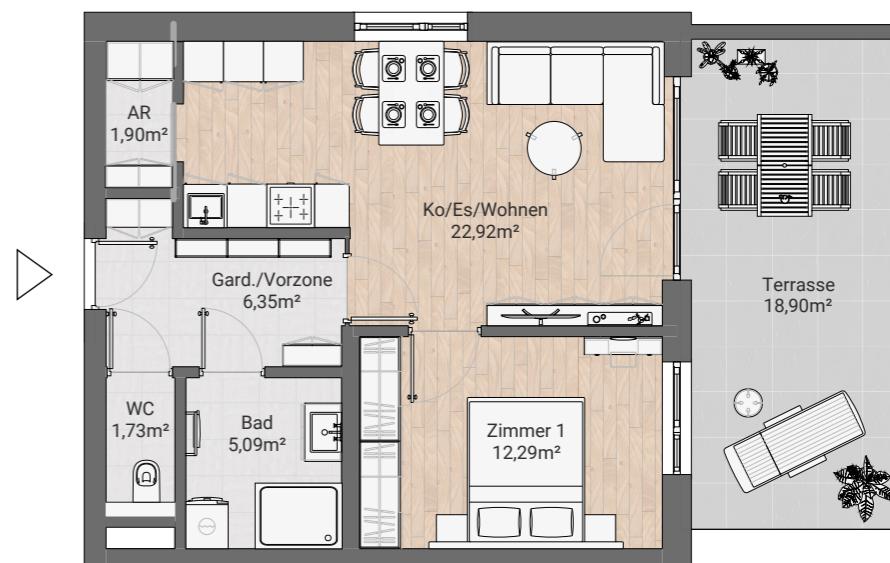
## TOP 4 - KAISERALLEE 3

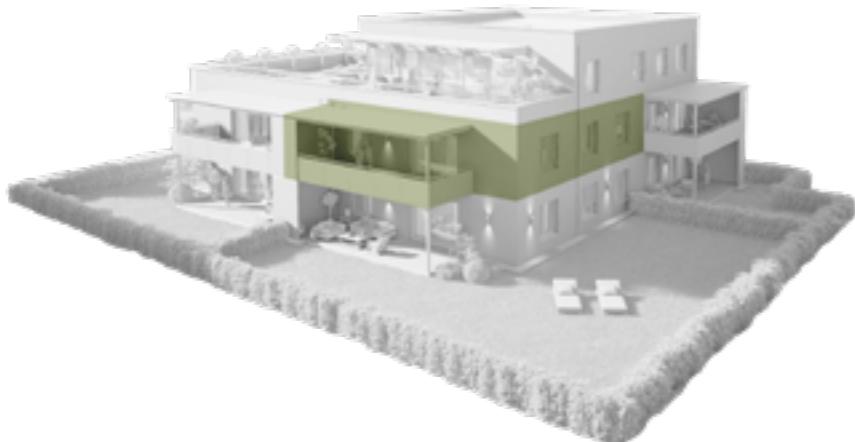
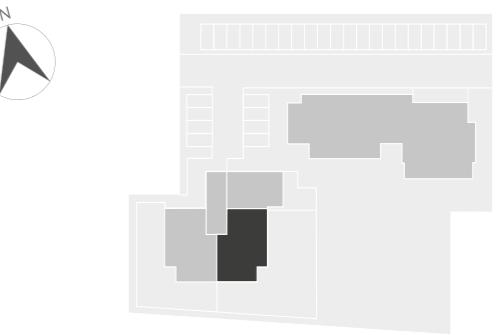
### 1. Obergeschoss - 50,28 m<sup>2</sup>

Wohnen / Kochen / Essen	22,92 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,29 m <sup>2</sup>
Bad	5,09 m <sup>2</sup>
WC	1,73 m <sup>2</sup>
Garderobe / Vorraum	6,35 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,90 m <sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE **50,28 m<sup>2</sup>**

Balkon	18,90 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	16,20 m <sup>2</sup>
Stellplätze PKW	1 Stück





## TOP 5 – KAISERALLEE 3

### 1. Obergeschoss - 92,21 m<sup>2</sup>

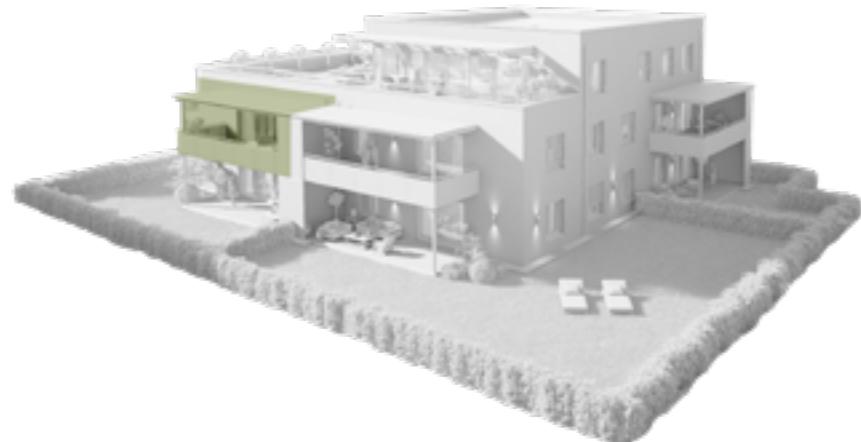
Wohnen / Kochen / Essen	41,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,03 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,42 m <sup>2</sup>
Bad	6,03 m <sup>2</sup>
WC	1,82 m <sup>2</sup>
Garderobe / Vorräum	9,77 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,71 m <sup>2</sup>
Speis	3,18 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** **92,21 m<sup>2</sup>**

Balkon	22,26 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	20,44 m <sup>2</sup>

Stellplätze PKW                    2 Stück  
(davon 1 Stück optional)





## TOP 6 - KAISERALLEE 3

### 1. Obergeschoss - 92,03m<sup>2</sup>

Wohnen / Kochen / Essen	41,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,03 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,24 m <sup>2</sup>
Bad	6,03 m <sup>2</sup>
WC	1,82 m <sup>2</sup>
Garderobe / Vorraum	9,77 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,71 m <sup>2</sup>
Speis	3,18 m <sup>2</sup>

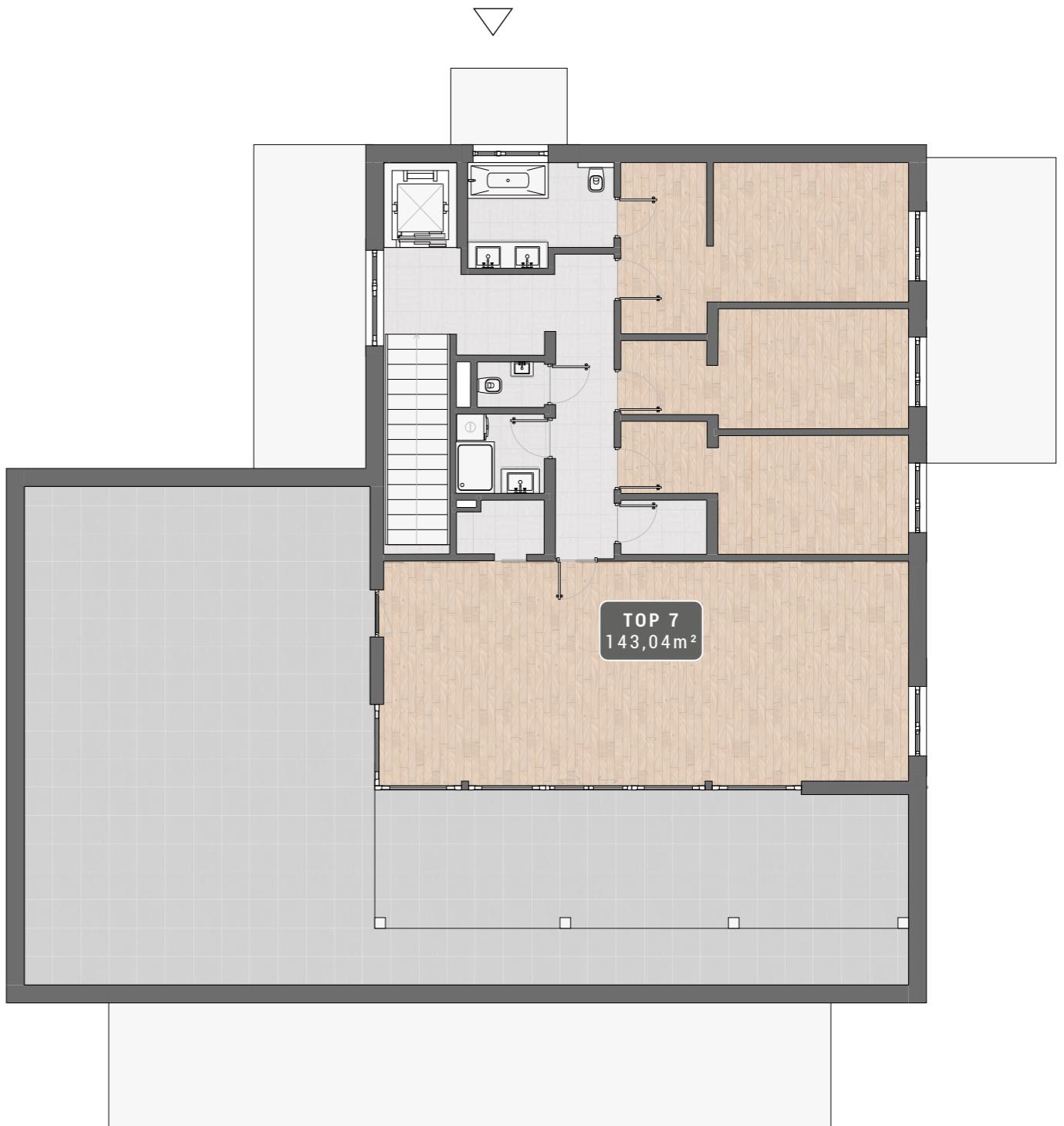
### WOHNFLÄCHE 92,03 m<sup>2</sup>

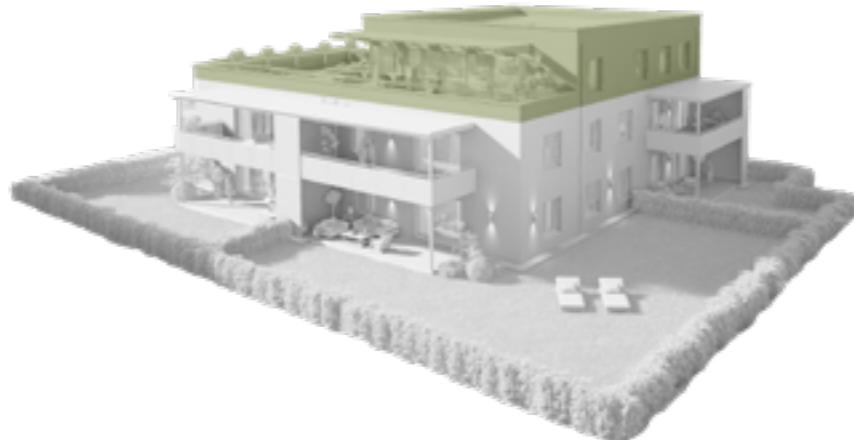
Balkon	22,26 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	20,73 m <sup>2</sup>

Stellplätze PKW 2 Stück  
(davon 1 Stück optional)



2. OBERGESCHOSS  
**Top 7 - Penthouse**





TOP 7 - KAISERALLEE 3

## **2. Obergeschoss - 143,04m<sup>2</sup>**

Wohnen / Kochen/ Essen	56,40 m <sup>2</sup>
Zimmer 1 + Ankleide	20,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 2 + Ankleide	15,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 3 + Ankleide	15,15 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,17 m <sup>2</sup>
WC	1,64 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,21 m <sup>2</sup>
Garderobe / Vorraum	15,72 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,42 m <sup>2</sup>
Speis	2,41 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 143,04 m<sup>2</sup>

Dachterrasse	134,38 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	23,25 m <sup>2</sup>

**Stellplätze PKW** 2 Stück  
(davon 1 Stück optional)

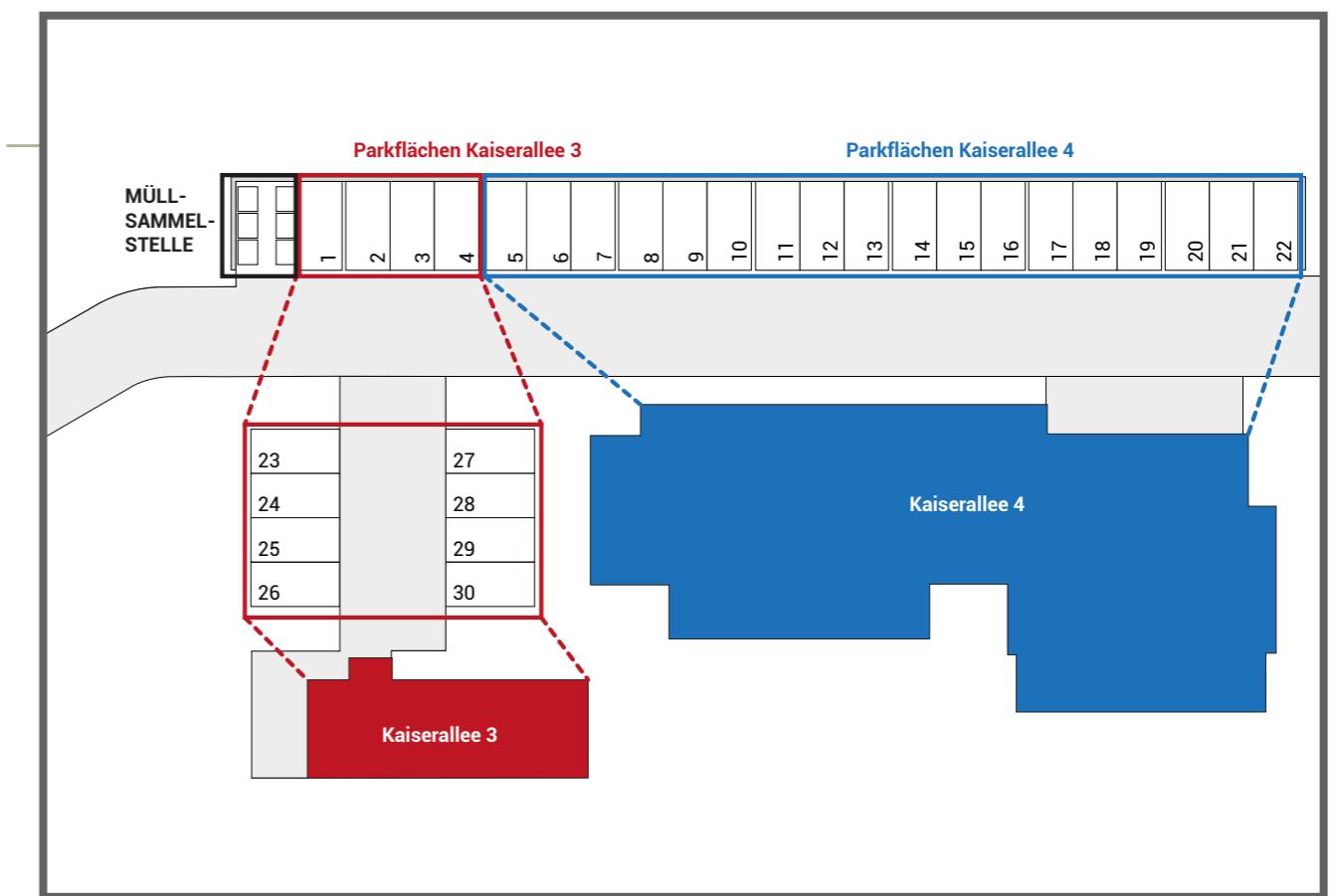


## KELLERGESCHOSS

**Top 1 bis Top 7**



PARKPLATZPLAN  
**Haus Kaiserallee 3 & 4**



#### **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