



KAISERALLEE

— Grafenstein —



„Über Antrag des Fürsten Heinrich Orsini-Rosenberg hat der Gemeindevausschuss der Gemeinde Grafenstein am 06.05.1888 beschlossen, dass anlässlich des 40-jährigen Thronjubiläums von Kaiser Franz Josef, die schon damals bestehende Allee für immerwährende Zeiten den Namen Kaiserallee führen soll.“





# INHALT

Willkommen	8-9
Architekturwettbewerb	12-13
Eckdaten & Highlights	14-15
Gemeinschaftsgefühl im Grünen	16-17
Bauplanung	18-19
Gebäudetypen	20-23
Lageplan - Alles Gute ganz nah	26-27
Sport, Kultur & Freizeit	28-29
Wissenswertes über uns	32-35







## WILLKOMMEN

### in der Kaiserallee Grafenstein

Mit dem Wohnquartier „Kaiserallee Grafenstein“ entsteht ein zukunftsweisendes Wohnprojekt, das modernen Wohnkomfort mit historischem Flair vereint. Die Marktgemeinde Grafenstein blickt auf eine lange Geschichte zurück und ist vor allem für das gleichnamige Schloss sowie seine idyllische Lage im Herzen Kärntens bekannt. Heute verbindet der Ort ländliche Lebensqualität mit urbaner Nähe – ein idealer Lebensmittelpunkt für alle Generationen.

In vier Bauabschnitten – mit Baubeginn im Sommer 2025 – werden insgesamt 92 Eigentumswohnungen, 17 Reihenhäuser, 4 Einfamilienhäuser und 2 Doppelhaushälften mit 50 bis 143 m² Wohnfläche realisiert. Ob Single, Pärchen oder Familie – hier findet garantiert jeder das passende Zuhause.

Das Projekt wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und überzeugt durch eine hochwertige, individuell gestaltbare Ausstattung, moderne Haustechnik sowie eine umweltfreundliche Versorgung über regionale Fernwärme. Zahlreiche überdachte und offene Parkmöglichkeiten, verkehrsberuhigte Begegnungszonen und großzügige Grünflächen schaffen ein sicheres, familienfreundliches und entspanntes Wohnumfeld.

Die hervorragende Infrastruktur sowie die direkte Lage südlich des Bahnhofes Grafenstein sorgen für ideale Anbindungen: Mit dem Start der Koralmbahn Ende 2025 ist man in nur 45 Minuten in Graz – ein klarer Vorteil für Berufspendler und Stadtliebhaber. Die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee erreicht man in nur 8 Minuten.

Das Wohnquartier „Kaiserallee Grafenstein“ wird direkt vom Bauträger angeboten und bietet ein modernes Zuhause mit hoher Wohnqualität, Nachhaltigkeit und flexibler Raumgestaltung – mitten im Grünen und doch bestens vernetzt.



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









ARCHITEKTURWETTBEWERB 2022

Wohnquartier Kaiserallee

**Aufgabenstellung:**  
Wettbewerb zur Erlangung von  
Bebauungsvorschlägen für ein  
städtebauliches Leitprojekt zur  
Ortserweiterung in der  
Marktgemeinde Grafenstein.

Stand: 2022



VISION  
DER ARCHITEKTEN

„Die Anordnung der einzelnen Baukörper schafft vielseitige, verkehrsfreie Freibereiche, welche öffentliche, sowie halböffentliche Räume bilden. Dies in Form von Höfen und Plätzen entlang des zentralen Fuß- und Radweges, welches das gesamte Quartier durchzieht. Zum Zwecke der Identitätsbildung und Orientierung innerhalb des Quartiers werden die Freibereiche unterschiedlich gestaltet.

Entlang der Landstraße entstehen dreigeschossige Wohnbauten mit Laubengängen nach Norden. Durch die verzahnte Anordnung mit weiteren Einzelbaukörpern entstehen abgeschirmte intime Hofsituationen und gewährleisten großzügige Aus- und Durchblicke, trotz der Prämisse der Abschirmung zu den Lärmquellen im Norden.

In der südlichen Zone ist eine flächig verdichtete Bauweise mit maximal zwei Geschossen konzipiert. Doppelhäuser, sowie ein abgewinkelter Reihentyp mit hoher Privatheit und großzügigen überdachten Freiterrassen bilden dort die Bebauung.

Die Gebäudehöhen sind von Norden nach Süden abfallend gestaffelt, sowie akzentuiert ausgeführt, um eine rhythmisierende Gliederung zu erhalten.“





preisgekröntes Projekt



fußläufige Anbindung zur Koralmbahn



familienfreundliche Umgebung



nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten



viele Grün- & Gemeinschaftsflächen



innovative Haustypen

## ECKDATEN & HIGHLIGHTS

- Modernes Wohnquartier im Herzen Grafensteins
- Hervorragende Infrastruktur
- 92 Wohnungen, 17 Reihenhäuser, 2 Doppelhaushälften und 4 Einfamilienhäuser
- Wohneinheiten von 50 bis 143 m<sup>2</sup>

- Nachhaltiges Bauen in Niedrigenergiebauweise
- Ausreichend überdachte & freistehende PKW-Stellplätze
- E-Ladestationen
- Fahrradstellplätze
- Paket-Abholstationen

- Moderne Haustechnik & regionaler Fernwärmeanschluss
- Ultraschnelles Glasfasernetz für Homeoffice & Streamen
- Hochwertige, individuell gestaltbare Ausstattung
- Wohnbauförderung im Vorverkauf möglich





## Gemeinschaftsgefühl im Grünen

Das „Wohnquartier Kaiserallee“ in der Marktgemeinde Grafenstein bietet eine stadtnahe Oase: Ihr Rückzugsort mit Privatsphäre, wo Ruhe und Urbanität im Einklang leben.

Im „Wohnquartier Kaiserallee“ in der Marktgemeinde Grafenstein entsteht ein besonderes Stück Lebensraum – eine grüne Wohlfühloase mit urbanem Komfort, die all jene anspricht, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge einer gut ausgebauten Infrastruktur zu verzichten. Ein Ort zum Durchatmen, Zurückziehen und Ankommen – inmitten von Ruhe, Licht und Lebensqualität. Auf einem großzügigen Areal von 38.000 m<sup>2</sup> entwickelt sich eine vielfältige Wohnlandschaft, in der unterschiedliche Wohnformen und -bedürfnisse harmonisch zusammenspielen. Ob mehrgeschossiger Wohnbau, moderne Reihenhäuser, charmante Doppelhaushälften oder private Einfamilienhäuser – die gelungene Mischung schafft ein lebendiges, nachbarschaftliches Miteinander mit individuellem Charakter. Jede Wohneinheit ist südseitig ausgerichtet und überzeugt mit klug durchdachten Grundrissen, viel Stauraum – etwa durch eigene Kellerabteile oder praktische Freizeitboxen im Carportbereich – sowie hochwertiger Ausstattung. Die Bandbreite reicht von der kompakten 2-Zimmer-Wohnung mit Garten über die großzügige Balkonwohnung, bis hin zum exklusiven Penthouse mit Panoramablick oder der familienfreundlichen und kosteneffizienten Doppelhaushälfte.

Auch bei der Parksituation überzeugt das „Wohnquartier Kaiserallee“ mit durchdachter Planung und zukunftsorientierten Lösungen. Jede Wohneinheit verfügt über mindestens einen fix zugewiesenen PKW-Stellplatz, in der Regel stehen sogar zwei überdachte Carportplätze pro Einheit zur Verfügung. Für alle Stellplätze wurde bereits eine Vorbereitung für E-Auto-Ladestationen berücksichtigt – damit sind Sie bestens gerüstet für eine nachhaltige Mobilitätszukunft. Die Carports fügen sich harmonisch ins architektonische Gesamtkonzept ein, optional mit begrüntem Dach, das nicht nur optisch überzeugt, sondern auch einen ökologischen Mehrwert bietet. Das Herzstück des Wohnquartiers bildet sicherlich der verkehrsbefreite Bereich: Weitläufige, begrünte Begegnungs- und Spielzonen durchziehen das gesamte Areal, fußläufige Wege verbinden alle Wohnbereiche miteinander. So entstehen lebendige Orte für Austausch, Begegnung und Gemeinschaft – ganz ohne Zwang, aber mit viel Raum für ein gutes Miteinander.

Die architektonische Gestaltung folgt einer klaren Linie: Funktional, ästhetisch, nachhaltig – eingebettet in ein grünes Gesamtkonzept. Hier wird Wohnen mehr als nur zur Funktion – es wird zum Lebensgefühl. Das „Wohnquartier Kaiserallee“ ist nicht nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Ort zum Leben.





Bauabschnitte & Gebäudetypen

Auf Basis eines prämierten Wettbewerbsbeitrags aus dem Architekturwettbewerb 2022 entsteht in vier Bauabschnitten ein modernes, vielfältiges Wohnquartier, das sich harmonisch in die bestehende Umgebung einfügt. Der erste Bauabschnitt startet im Juli 2025 und bildet den Auftakt für die stufenweise Umsetzung des Masterplans. Das Wohnquartier wird über zwei neu geplante Zufahrten von der nördlich angrenzenden Landesstraße erschlossen. Eine klare topografische Gliederung des Areals trennt die Projektgebiete West und Ost durch eine etwa drei Meter hohe Geländekante. Beide Bereiche sind fußläufig miteinander verbunden und verfügen jeweils über eigene Zufahrts- und Erschließungssysteme.

Projektgebiet West

Der westliche, höhergelegene Teil orientiert sich an der bestehenden Einfamilienhausstruktur der Umgebung. Hier entstehen kleinteilige Wohnformen mit Einfamilienhäusern (Typ E1–E4) und Reihenhäusern (Typ R1). Die Erschließung erfolgt über Stichstraßen von der Zufahrt West, wobei sämtliche Infrastrukturan Anschlüsse durch einen Fachplaner geplant und im Detail dokumentiert sind. Die ruhige, familienfreundliche Bebauung schafft ein wohnliches Umfeld im Einklang mit der umliegenden Einfamilienhausstruktur.

Projektgebiet Ost

Im östlichen, tieferliegenden Bereich ist eine größere bauliche Vielfalt vorgesehen. Neben Reihenhäusern (Typ R2, R3) werden auch Geschosswohnbauten (Typ K1–K4) realisiert, um ein durchmishtes Wohnangebot für unterschiedliche Bedürfnisse zu schaffen. Die Zufahrt Ost führt zu neu angelegten Stichstraßen, die ebenfalls fachplanerisch aufgeschlossen werden. Ein intelligentes Baustellenkonzept mit einem temporären Ringschluss sorgt in den ersten Bauphasen für eine klare Trennung von Baustellen- und Anrainerverkehr. Langfristig dient dieser Ringschluss der Wartung von Grünräumen, dem Zugang zum ÖBB-Retentionsbecken und der Schneeräumung.

Das gesamte Wohnquartier wird durch ein Netz verkehrsfreier Fußwege, großzügige Grünanlagen sowie Aufenthalts- und Spielflächen durchzogen, die eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und die einzelnen Quartiersbereiche sinnvoll miteinander verbinden. Mit dem „Wohnquartier Kaiserallee Grafenstein“ entsteht ein architektonisch und funktional durchdachtes Wohnareal, das vielfältige Wohnformen, nachhaltige Erschließung und ein hohes Maß an Lebensqualität vereint – für Generationen, die modernes Wohnen im Einklang mit der Natur schätzen.





## EINFAMILIENHAUS TYP 1

### 3 Einfamilienhäuser - Bauabschnitt 1

- 142 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Volle Unterkellerung
- 550 bis 750 m² Grundstück
- große, überdachte Terrasse
- Doppelcarport & Freizeitbox
- Luxuriöse Dachterrasse (Optional)



## EINFAMILIENHAUS TYP 2

### 1 Einfamilienhaus - Bauabschnitt 1

- 135 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Volle Unterkellerung
- 780 m² Grundstück
- große, überdachte Terrasse
- Doppelcarport & Freizeitbox
- Luxuriöse Dachterrasse (Optional)

## REIHENHAUS SD

### 3 Reihenhäuser - Bauabschnitt 1

- 112 m² Wohnfläche
- 500 bis 680 m² Grundstück
- 4 Zimmer
- große, überdachte Terrasse
- Doppelcarport & Freizeitbox
- Luxuriöse Dachterrasse (Optional)
- Ausführung Satteldach



## REIHENHAUS FD

### 14 Reihenhäuser - Bauabschnitt 1-4

- 112 m² Wohnfläche
- 250 bis 350 m² Grundstück
- 4 Zimmer
- große, überdachte Terrasse
- Doppelcarport & Freizeitbox
- Luxuriöse Dachterrasse (Optional)
- Ausführung Flachdach







## DOPPELHAUSHÄLFTE KI

### 2 Doppelhaushälften - Bauabschnitt 1

- 144 m² Wohnfläche
- 410 m² Grundstück
- 4 oder 5 Zimmer
- große überdachte Terrasse
- Grünraum-Atrium
- Doppelcarport & Freizeitbox



## WOHNHAUS KAISERALLEE 2

### 4 Wohnhäuser K2 - Bauabschnitt 1-4

- 92 bis 106 m² Wohnfläche
- 3 bis 4 Zimmer
- 2 Gartenwohnungen mit Privatgärten
- 2 Balkonwohnungen mit Blick ins Grüne
- 2 Carport-Stellplätze je Wohnung
- Externer Abstellraum je Wohnung

## WOHNHAUS KAISERALLEE 3

### 4 Wohnhäuser K3 - Bauabschnitt 1-4

- 50 bis 140 m² Wohnfläche
- 2 bis 4 Zimmer
- 3 Gartenwohnungen mit Privatgärten
- 3 Balkonwohnungen mit Blick ins Grüne
- XXL-Penthouse Wohnung
- Min. 1 KFZ-Stellplatz je Wohnung



## WOHNHAUS KAISERALLEE 4

### 4 Wohnhäuser K4 - Bauabschnitt 1-4

- 50 bis 80 m² Wohnfläche
- 2 bis 4 Zimmer
- 4 Gartenwohnungen mit Privatgärten
- 8 Balkonwohnungen mit Blick ins Grüne
- Min. 1 KFZ-Stellplatz je Wohnung
- Großzügige Kellerabteile





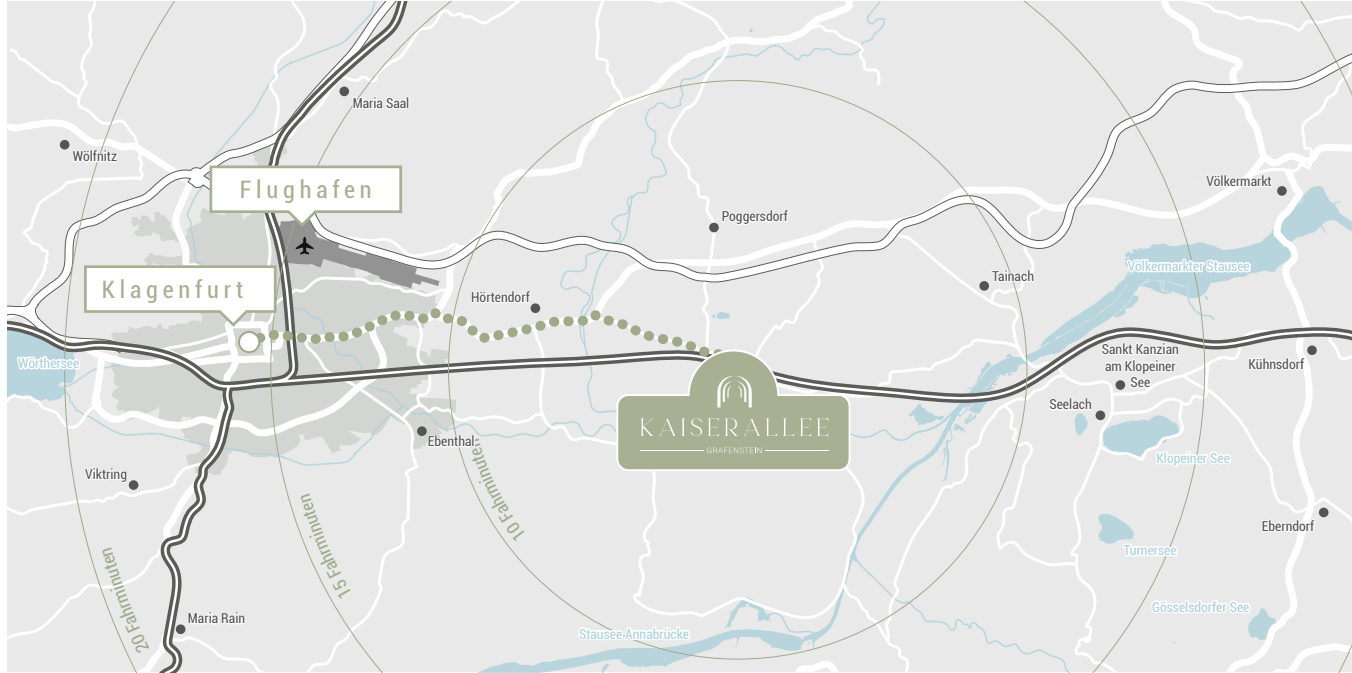


  
KAISERALLEE  
— Grafenstein —



# Alles Gute ganz nah

Die Marktgemeinde Grafenstein verfügt über ein gut ausgebautes Bildungsnetzwerk, eine hervorragende medizinische Versorgung sowie ein abwechslungsreiches Sport- und Freizeitangebot. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar.



Urban.  
Zentral.  
Nah.



- 1. Schloss Grafenstein
- 2. Pfarrkirche Grafenstein St. Stefan
- 3. Pfarrkirche St. Peter
- 4. SPAR
- 5. Billa
- 6. Restaurant „Der Hambrusch“
- 7. Restaurant Moritz (Michelin-Stern)
- 8. Gasthaus Kulterer
- 9. Raiffeisenbank
- 10. Trafik Sommer/ Postpartner
- 11. Lagerhaus Tankstelle
- 12. Clemens Holzmeister Volksschule
- 13. Kindergarten Grafenstein
- 14. KITA Sterntaler
- 15. Gesundheitszentrum Grafenstein & Kornblumen Apotheke
- 16. Zahnärztin
- 17. Tierarzt
- 18. Coiffeur Karin



# Sport, Kultur & Freizeit

Ob Sommer oder Winter, die Marktgemeinde Grafenstein bietet ganzjährig ein abwechslungsreiches Unterhaltungsprogramm für Jung & Alt. Zahlreiche Seen, Wander- und Radfahrwege sowie Ausflugsziele in der näheren Umgebung laden zum Sporteln und Entdecken ein. Auch das Kulturelle und Kulinarische kommt dabei nicht zu kurz.



Schlösser & Burgen



Reiten



Camping



Angelsport



Vereinssport



## Kulinarik

Zahlreiche Restaurants (wie z.B. Moritz, Der Hambrusch, Gasthaus Jernej...) laden dazu ein, sich genüsslich mit Spezialitäten aus der Region verwöhnen zu lassen.



## Berg & Natur

Von gemütlichen Spaziergängen bis hin zu anspruchsvollen Bergtouren bietet Grafenstein Wanderfreunden eine Vielzahl von Möglichkeiten, die wunderschöne Natur zu erkunden.



## Wassersport

In den Sommermonaten laden der Klopeiner See, der Turnersee oder der Wörthersee zum Plantschen, Boot fahren und Entspannen ein.



## Wintersport

In der kalten Jahreszeit hat man die Wahl zwischen Skifahren, Schneeschuhwandern, Bergtouren gehen oder Eislaufen.



## Kunst & Kultur

Zu den historischen Juwelen der Gemeinde zählen das Schloss Grafenstein, das Schloss Saager und die romanische Kirche St. Anna. Die nahegelegene Landeshauptstadt Klagenfurt bietet das ganze Jahr über ein vielfältiges Kunst- & Kulturprogramm.



## Radfahren

Erkunden Sie die unberührte Natur der Sattnitz-Hügellandschaft auf dem Fahrrad. Denn sowohl der Glan-, als auch der Drauradweg sind von Grafenstein aus schnell zu erreichen.









PERSÖNLICHES STATEMENT

**Geschäftsführung Robert Wochesländer**

„Mit unserem neuen Wohnprojekt schaffen wir mehr als nur Raum zum Leben: Wir kombinieren moderne Architektur, durchdachte Grundrisse und naturnahe Lage zu einem zukunftsfähigen Wohnkonzept. Lebensqualität und Nachhaltigkeit stehen dabei im Mittelpunkt.“



PERSÖNLICHES STATEMENT

**Geschäftsführung Mag. Nikolaus Hartlieb, MBA**

„Mit dem Wohnquartier Kaiserallee Grafenstein schaffen wir modernen, nachhaltigen Wohnraum in naturnaher Umgebung. Unser Anspruch ist es, hohe Lebensqualität mit verantwortungsbewusster Bauweise zu verbinden – für heutige und kommende Generationen.“

WISSENSWERTES ÜBER UNS



**Unser Anspruch**

Die W&H Bauträger GmbH mit ihrer exklusiven Marke **LIVIN - World of Home** realisiert moderne und nachhaltige Neubauprojekte in attraktiven Lagen in ganz Kärnten. Ihre Individuellen Wünsche zu erfüllen, ist eine Herzensangelegenheit für uns, denn ein Haus ist weitaus mehr als bloß ein Dach über dem Kopf. Es ist der Ort, an dem das Leben stattfindet. In einer Zeit stetigen Wandels ist branchenspezifisches Know-How mehr denn je gefragt!

In einem eingespieltem Team aus Architekten, Designern, Projektleitern und kaufmännischen Mitarbeitern setzen wir als Bauträger alles daran, Ihre Bedürfnisse und Ansprüche im Bereich Wohnen, Leben und Arbeiten bestmöglich zu erfüllen. Das gelungene Zusammenspiel von Organisation, Bauausführung, Vertrieb und Immobilienservice prägt unsere Philosophie.





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



## PERSÖNLICHE BERATUNG & VERKAUF

Die W&H Bauträger GmbH bietet Ihnen sämtliche Leistungen rund um Ihr neues Zuhause.

Mit uns haben Sie einen kompetenten und ambitionierten Partner im Bereich Immobilien und Gewerbe an Ihrer Seite. Durch eine gelungene Mischung aus traditionellen und modernen Einflüssen entwickeln wir Wohnungen, Einfamilien- und Reihenhäuser, die nachhaltig, ertragreich und vor allem lebenswert sind.

Bei uns erhalten Sie alles aus einer Hand - von der ersten Kontaktaufnahme, über die persönliche Planung, bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe und das direkt vom Bauträger. Bauen auch Sie auf die Fachkompetenzen unseres Teams - verlässlich, professionell und mit einem offenen Ohr für Ihre Wünsche.

Gemeinsam verbinden wir Ihre Vorschläge und unsere Ideen zu einem einzigartigen Konzept. Rasche Kommunikation, optimale Koordination und wirtschaftliche Expertise bei der Ausstattung Ihrer Immobilie sind unsere Markenzeichen und sorgen für reibungslose Abläufe beim Bemusterungsprozess. Wir sehen Sie als Partner - Ihre Ideen, Ihr Stil und Ihre Lebensbedürfnisse fließen aktiv in die Planung mit ein.

Denn wir sind uns sicher: Ein Zuhause ist erst perfekt, wenn es wirklich zu Ihnen passt.



## IMPRESSUM

W&H Bauträger GmbH  
Firmensitz: Sterneckstraße 19/3, 9020 Klagenfurt am Wörthersee | FB 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