# Villen St. Martin - Wohnen mit Ausblick



Objektnummer: 52
Eine Immobilie von Madile Wohnbau GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Villa Land: Österreich

PLZ/Ort: 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Baujahr:2026Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:240,95 m²

Zimmer: 5
Terrassen: 2

**Garten:** 252,13 m<sup>2</sup> **Keller:** 7,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 41,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** A+ 0,65

**Kaufpreis:** 3.195.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Andreas Binder**

Madile Wohnbau GmbH Villacher Straße 43 9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 8282 969

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









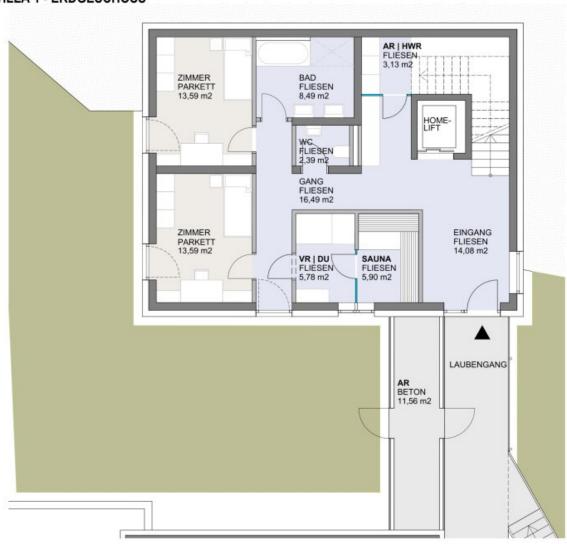








#### **VILLA 1 - ERDGESCHOSS**



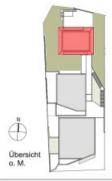
#### **VILLA 3 - ERDGESCHOSS**

**NUTZFLÄCHE VILLA 3:** 

25.09.2025

WOHNEN ca. AR ca. TERRASSEN ca.

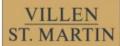
240,95 m2 11,56 m2 93,85 m2 GARTEN ca. 252,13 m2

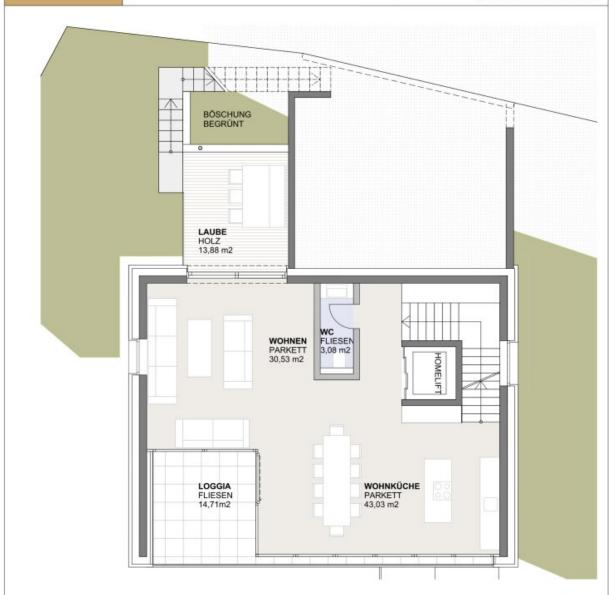


Maßstab 1:100 0 1

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Mübeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m³ Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich diverser Plandinderungen aufgrund erforderlicher Installationsschächte sowie statisicher und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz +/-3%. Bischungskanten, - längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.





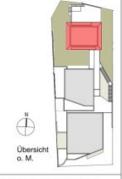


VILLA 3 - 1. OBERGESCHOSS

**NUTZFLÄCHE VILLA 3:** 

240,95 m2 11,56 m2 93,85 m2 WOHNEN ca. AR ca. TERRASSEN ca.

GARTEN ca. 252,13 m2



Maßstab 1:100 0 1

25.09.2025

Dieser Pfan ist zum Anfertigen von Einbau-Mübeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m³ Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich dieser Planinderungen aufgnund erforderlicher Installationsschächte sowie statisicher und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz. +/-3%. Bisschungskanten, - längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.





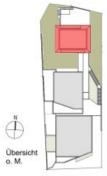
### MADILE & \_\_\_\_ STRIEDINGER



VILLA 3 - 2. OBERGESCHOSS

NUTZFLÄCHE VILLA 3:

WOHNEN ca. AR ca. TERRASSEN ca. GARTEN ca. 240,95 m2 11,56 m2 93,85 m2 252,13 m2



Maßstab 1:100 0 1 2 3 4 5 Meter

25.09.2025

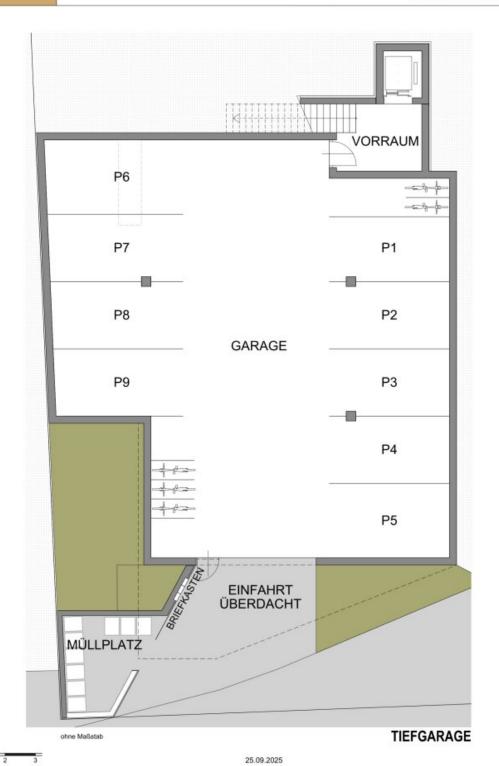
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Mübeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m³ Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich diverser Plandinderungen aufgrund erforderlicher Installationsschächte sowie statisicher und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentoleranz +/-3%. Bischungskanten, - längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.











Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbein nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Planers und nicht Kaufgegenstand. Die m<sup>3</sup> Angaben entsprechen den Rohbaumaßen. Vorbehaltlich diverser Plansinderungen aufgrund erforderlicher Installationsschächte sowie statischer und baulicher Auflagen. Maß- und Flächentolerarz 4/1-3%. Baschungskanten, - längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.

Maßstab 1:100 0 1



### **Objektbeschreibung**

#### **VILLA WÖRTHERSEE**

Vorhang auf für ein Haus, das keine Wünsche offen lässt: Die Villa Wörthersee. Sie bietet auf vier Geschoßen ausreichend Platz zum Wohlfühlen, mit mehr als einem Hauch von Luxus: Ein hausinterner Lift steht dem Eigentümer zur Verfügung, um vom Erdgeschoß komfortabel auf die eigene Dachterrasse zu gelangen. Hier genießen Sie hoch über den Dächern Klagenfurts einen ungetrübten Rundumblick - über die Lichter der Stadt bis hin zum Wörthersee.

Ein weiteres Highlight wartet im zweiten Geschoß des Hauses: der wohl höchstgelegene Pool Klagenfurts. Er befindet sich auf einer nordseitigen Terrasse und lädt dazu ein, Seele und Beine baumeln zu lassen.

Das erste Obergeschoß ist dem Familien- und Gesellschaftsleben vorbehalten: Das gesamte Geschoß steht für Wohnen, Essen und Kochen zur Verfügung, der Raum wird nur von der Treppe, die in das obere Geschoß führt, geteilt. Die dadurch entstehenden Sichtachsen schaffen ein unvergleichlich großzügiges Wohngefühl. Dieses wird durch den freien Blick nach Süden, der sich durch die Panoramafenster eröffnet, noch verstärkt.

Rückzugsorte finden sich vor allem im Erdgeschoß des Hauses: Hier können Sie in der privaten Sauna mit Blick ins Grüne wellnessen und Ihre Energiespeicher auffüllen. Wie auch im zweiten Geschoß befinden sich hier außerdem Bade- und Schlafzimmer.

Auf Wunsch kann die Villa Wörtersee auch als Variante mit separater Einliegerwohnung im Erdgeschoß ausgeführt werden.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Krankenhaus <2.000m Klinik <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.500m Universität <1.000m Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <3.000m

### Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.500m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <1.000m Bahnhof <1.000m Flughafen <5.500m Straßenbahn <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap