



MAGNOLIA

Nachhaltig Wohnen



Inhalt

03	Projekt
10	Lage
17	Ausstattung
22	Grundrisse
30	Impressum

Zu Hause ankommen

Erleben Sie hochwertiges Wohnen in der Abstimmungsstadt Völkermarkt - an der St. Margarethener-Straße entstehen 32 neue Eigentumswohnungen, die perfekt zwischen Stadt und Land gelegen sind. In drei modernen Baukörpern setzen wir auf

Qualität, Komfort und eine Prise Luxus, um Ihnen ein lebenslanges Wohnglück zu bieten. Die Anordnung der Baukörper erzeugt einen gemütlichen Quartiercharakter und damit eine lebenswerte Wohlfühloase, die zum Verweilen und Kommunizieren einlädt.





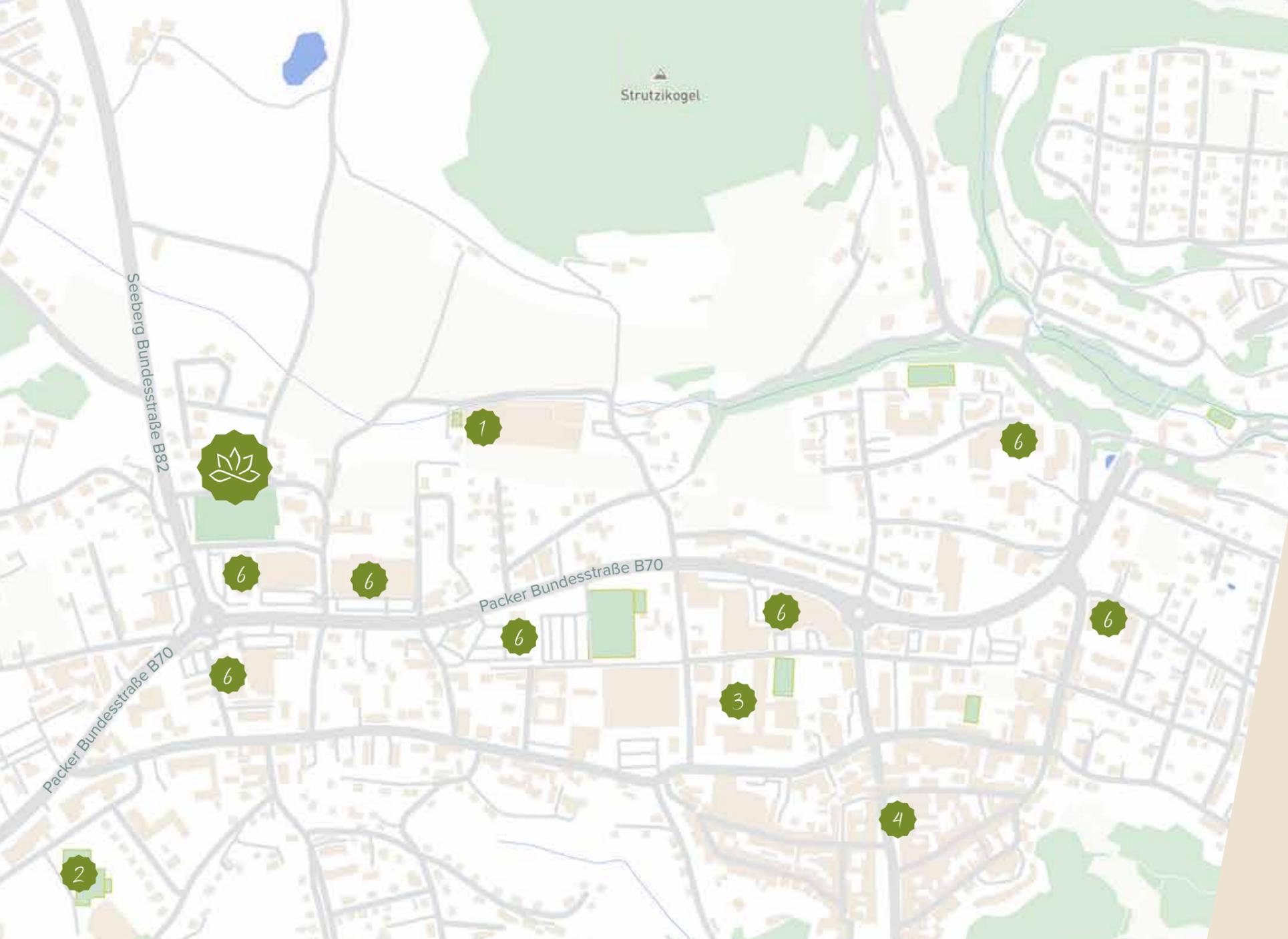


Besonders lebenswert

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau - in unseren drei architektonisch anspruchsvollen Neubauten finden sich 32 elegante Eigentumswohnungen, die allen Erwartungen an modernes und komfortables Wohnen gerecht werden. Wählen Sie aus Wohnungen mit 2, 3 oder 4 Zimmern und genießen Sie die großzügige Raumaufteilung in den Stockwerken. Besondere Wohnatmosphäre bieten die Gartenwohnungen, Penthousewohnungen und Wohnungen mit Balkon.

Da uns Familienfreundlichkeit und Barrierefreiheit ein großes Anliegen sind, verfügt jedes Haus über einen Kinderwagenabstellraum sowie einen eigenen Lift, der barrierefrei erreichbar ist. Ein eigenes Kellerabteil für jede Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und Platz.





Die Lage

Magnolia ist mehr als nur Wohnen – es vereint großzügige Grundrisse, hochwertige Ausstattung und besondere Ansprüche mit der perfekten Lage. Im Herzen von Völkermarkt, in unmittelbarer Nähe der Bildungseinrichtungen, dem Zentrum der Stadt, dem Völkermarkter Stausee und den umliegenden Karawanken bietet das Projekt allen Generationen ein Leben voller Komfort, Naturerlebnisse und Familiengenuss.

Diese perfekte Kombination aus Stadtleben und Natur bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren neuen Lebensplatz in vollen Zügen zu genießen.



Klopeiner See 15 min. | Klagenfurt 20 min. | Wolfsberg 25 min. | St. Veit an der Glan 30 min. | Villach 45 min.

- 1** | **Erlebnisschwimmbad**
1 Min. Das modern ausgestattete Freizeitbad ist das ideale Ausflugsziel für große und kleine Wasserratten.
- 2** | **Sportzentrum**
2 Min. In unmittelbarer Nähe von Ihrem neuen Zuhause befinden sich: Eishalle, Fußballplatz, Skatepark und Tennisplätze.
- 3** | **Bildungszentrum**
3 Min. Volksschule, Handelsakademie, Gymnasium, Mittel- und Musikschule sowie Kinderbetreuung an einem Ort.
- 4** | **Stadtzentrum**
4 Min. Ob shoppen oder einfach nur bummeln - in der attraktiven Altstadt von Völkermarkt kommt jeder auf seine Kosten.
- 5** | **Bootshafen**
5 Min. Der Hafen liegt unterhalb der Stadt direkt am Völkermarkter Stausee und bietet eine gemütliche Atmosphäre.
- 6** | **Nahversorger**
1-5 Min. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger wie Hofer, Lidl, Eurospar, Penny, Billa und ADEG.



Stadt-Komfort

Erleben Sie die perfekte Lage - Ihr neues Zuhause ist nur wenige Gehminuten von der Innenstadt von Völkermarkt entfernt. Lebensmittelgeschäfte, Schulen, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und auch die Anbindung zur Autobahn A2 ist optimal, was eine schnelle Erreichbarkeit der benachbarten Städte ermöglicht.

Land-Gefühl

Die Wohneinheiten in der St. Margarethener-Straße bieten Ihnen die perfekte Kombination aus Entspannung und Abenteuer. Der Völkermarkter Stausee, der Klopeiner See und die umliegenden Berge der Karawanken bieten Ruhesuchenden und Aktiven die Möglichkeit, die Schönheit der Natur vor der Haustüre zu genießen. In wenigen Fahrminuten finden sich zusätzliche Möglichkeiten für Wochenendausflüge und die Erkundung der Umgebung.



Familien-Zeit

Ihr neues Zuhause bietet die Möglichkeit für Bewohnerinnen und Bewohner jeden Alters, die Bezirkshauptstadt Völkermarkt und ihre Umgebung in vollen Zügen zu genießen. Wichtige Ämter, Ausbildungsstätten, Kinderbetreuungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten wie ein Erlebnisschwimmbad, eine Eishalle und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe und laden zu gemeinsamen Erlebnissen ein.



Der Lageplan

Stadt-Komfort für jede Generation.



Einzigartig wohulich

Bei MAGNOLIA wissen wir, dass Wohnen mehr ist als nur vier Wände. Unser Zuhause ist der Ort, an dem wir uns am wohlsten fühlen und die höchsten Ansprüche an uns selbst stellen.

Daher bieten wir Ihnen Wohnräume, die Ihren individuellen Vorstellungen Raum geben. Unser Ziel ist es, Ihnen ein langfristig sorgenfreies Wohngefühl zu bieten.



Fernwärme / Photovoltaik

In allen Wohneinheiten sorgt eine moderne Fußbodenheizung für eine behagliche Atmosphäre. Geheizt wird mittels Fernwärme, was ökologisch und ökonomisch effizient ist. Im Sinne der Nachhaltigkeit ist zusätzlich eine Photovoltaikanlage vorgesehen, damit Sie nicht nur Ihren Energieverbrauch senken, sondern auch einen Beitrag zum Schutz der Umwelt leisten können. Hochwertige Raffstore garantieren auch an warmen Sommertagen ein angenehmes Raumklima und einen zusätzlichen Schutz vor Sonnenlicht.

Böden

Sämtliche Wohn-, Schlaf- und Essräume sind mit ausgewähltem, hochwertigem Parkett verlegt und sorgen für eine warme und edle Atmosphäre. In den Sanitärräumen finden sich Fliesen in zeitlosem Design, die sowohl funktional als auch optisch überzeugen.



Symbolfoto

Stellplätze

Sicher und bequem - die Tiefgarage des Gebäudes bietet Platz für 35 Fahrzeuge. Zusätzlich stehen auf dem Gelände Außenstellplätze zur Verfügung. Radfahrer werden sich über die Fahrradabstellplätze im Kellergeschoss sowie im Freien (mit Überdachung) freuen.





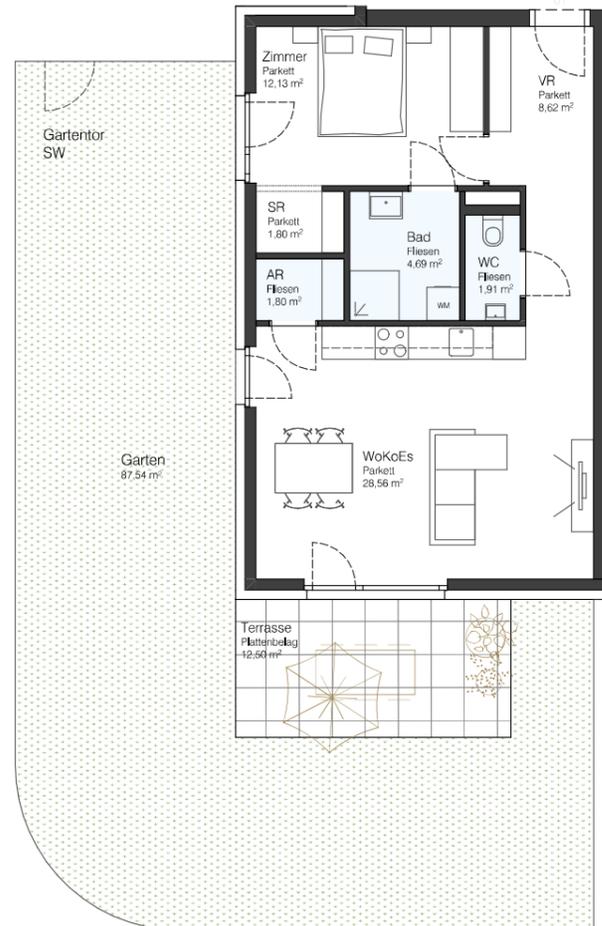
Grundrisse

Bei den folgenden Grundrissen handelt es sich um Beispielgrundrisse.

Mit dem Scan des QR-Codes oder unter www.magnoliawohnen.at/grundrisse gelangen Sie direkt zu den Grundrissen, können diese bequem auf Ihrem Smartphone oder Tablet einsehen und herunterladen. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten inspirieren und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in MAGNOLIA.



2-Zimmer Wohnungen



HAUS 1 - TOP 01 - EG

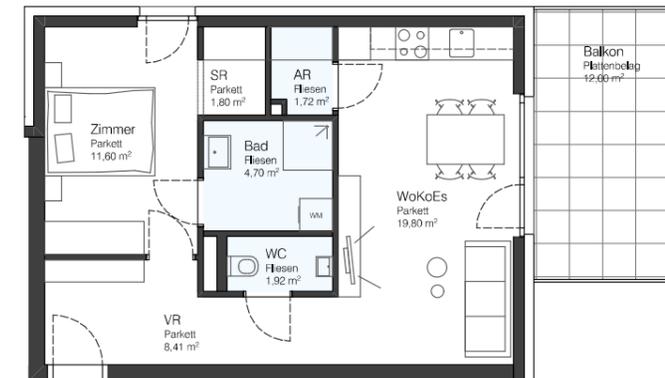
Wohnfläche: 59,51 m²

Wohnküche	—	28,56 m ²	Bad	—	4,69 m ²
Zimmer	—	12,13 m ²	WC	—	1,91 m ²
Terrasse	—	12,50 m ²	Abstellraum	—	1,80 m ²
Eigengarten	—	87,54 m ²	Schrankraum	—	1,80 m ²
Vorraum	—	8,62 m ²			

HAUS 2 - TOP 08 - 1.OG

Wohnfläche: 49,95 m²

Wohnküche	—	19,80 m ²	Bad	—	4,70 m ²
Zimmer	—	11,60 m ²	WC	—	1,92 m ²
Balkon	—	12,60 m ²	Abstellraum	—	1,72 m ²
Vorraum	—	8,41 m ²	Schrankraum	—	1,80 m ²



2-Zimmer Wohnungen

2-Zimmer Wohnungen

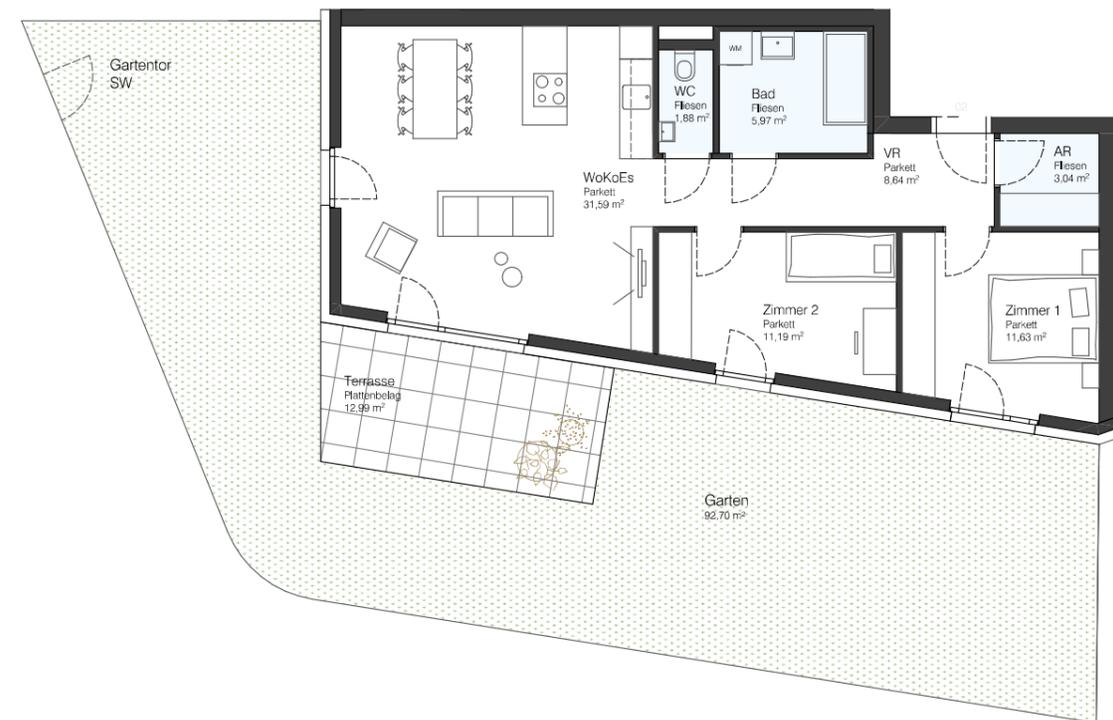
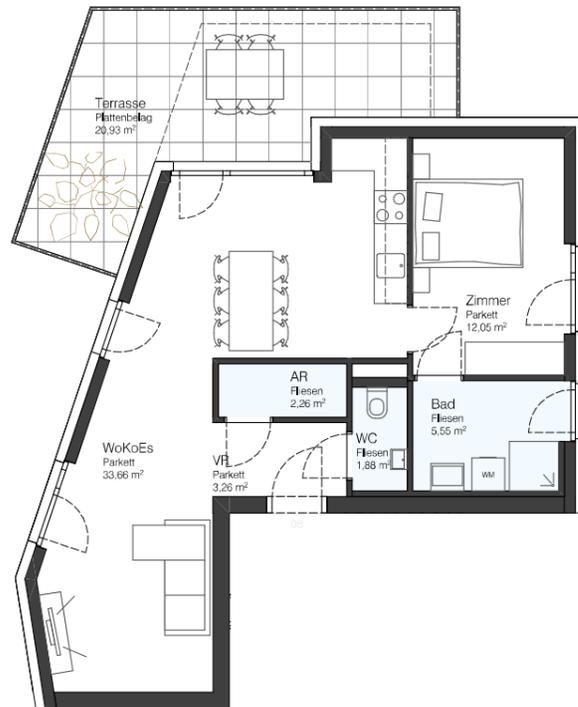
HAUS 2 - TOP 02 - EG

Wohnfläche:

73,94 m²

Wohnküche	—	31,59 m ²
Zimmer 1	—	11,63 m ²
Zimmer 2	—	11,19 m ²
Terrasse	—	12,99 m ²
Eigengarten	—	92,70 m ²

Vorraum	—	8,64 m ²
Bad	—	5,97 m ²
WC	—	1,88 m ²
Abstellraum	—	3,04 m ²



HAUS 3 - TOP 08 - 2.OG

Wohnfläche:

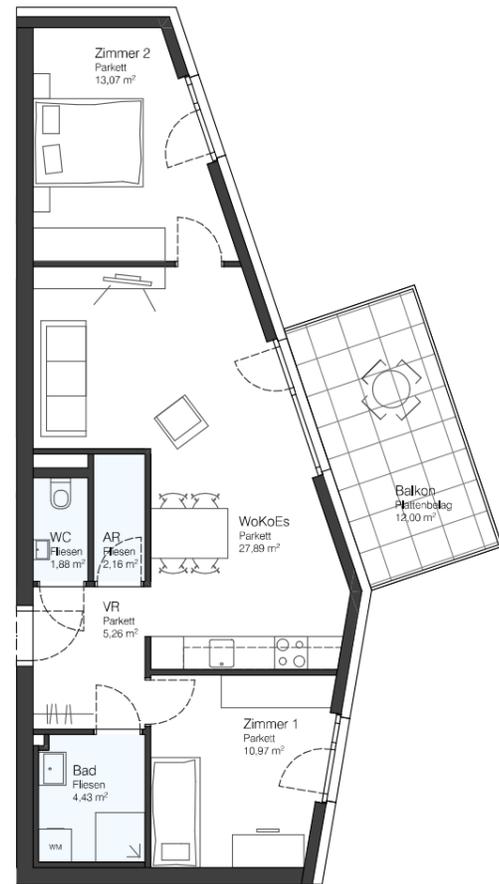
58,66 m²

Wohnküche	—	33,66 m ²
Zimmer	—	12,05 m ²
Terrasse	—	20,93 m ²
Vorraum	—	3,26 m ²

Bad	—	5,55 m ²
WC	—	1,88 m ²
Abstellraum	—	2,26 m ²

3-Zimmer Wohnungen

3-Zimmer Wohnungen



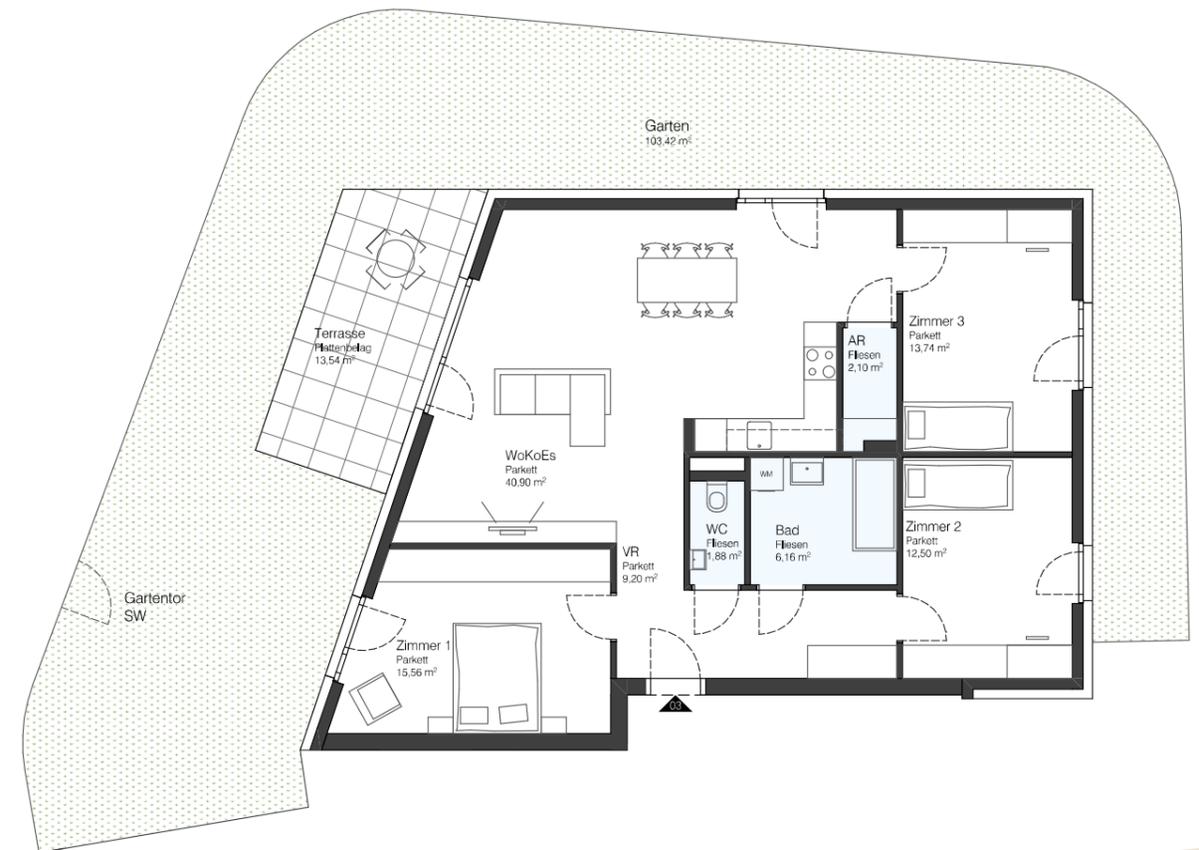
HAUS 3 - TOP 03 - EG

Wohnfläche:

102,04 m²

Wohnküche	—	40,90 m ²
Zimmer 1	—	15,56 m ²
Zimmer 2	—	12,50 m ²
Zimmer 3	—	13,74 m ²
Terrasse	—	13,54 m ²

Eigengarten	—	92 m ²
Vorraum	—	9,20 m ²
Bad	—	6,16 m ²
WC	—	1,88 m ²
Abstellraum	—	2,10 m ²



HAUS 1 - TOP 11 - 2.OG

Wohnfläche:

65,66 m²

Wohnküche	—	27,89 m ²
Zimmer 1	—	10,97 m ²
Zimmer 2	—	13,07 m ²
Balkon	—	12,00 m ²

Vorraum	—	5,26 m ²
Bad	—	4,43 m ²
WC	—	1,88 m ²
Abstellraum	—	2,16 m ²

4-Zimmer Wohnungen

Impressum

Bauträger

FSF WA TVK Errichtungs GmbH
Hans-Sachs-Straße 16, 9020 Klagenfurt a.W., Österreich

Design

BK-PERFECTION e.U., www.bk-perfection.at

Text

Manuela Mark | Bakk.phil., www.manumarkant.at

Bilder

stock.adobe.com, BK-PERFECTION e.U., Atelier Frühwirth ZT GmbH Architektur

Sonstiges

Bei den Projektabbildungen (Broschüren, Werbeanzeigen, etc...) handelt es sich lediglich um symbolische Darstellungen. Für mögliche Abweichungen zwischen den Symbolfotos, Darstellungen und den tatsächlichen Gegebenheiten in der Natur wird deshalb keine Haftung übernommen. Flächenangaben sind aus Gründen der leichteren Lesbarkeit gerundet. Vorbehaltlich Fehler und Irrtümer. Die Möblierung in den Grundrissen dient als Orientierungshilfe. Möbel und Einbauten sind nicht im Kaufpreis enthalten! Eine ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Haus 1: HWB_{Ref,SK} 35 kWh/m²a (Klasse B), f_{GEE,SK} 0,70 (Klasse A)
Haus 2: HWB_{Ref,SK} 40 kWh/m²a (Klasse B), f_{GEE,SK} 0,72 (Klasse A)
Haus 3: HWB_{Ref,SK} 38 kWh/m²a (Klasse B), f_{GEE,SK} 0,70 (Klasse A)

Stand 01/2023





MAGNOLIA

Nachhaltig Wohnen

Vermarktung



FSF Vertriebs GmbH / Hans-Sachs-Straße 16, 9020 Klagenfurt a.W.,
+43 664 128 29 08 / +43 463 50 36 47 - 20
magnolia@fsfwohnen.at / www.fsf.at

www.magnoliawohnen.at