

# Wunderschöner Bungalow in absoluter Ruhelage mit mega Aussicht - Nähe Klagenfurt



**Objektnummer: 979**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9131 Grafenstein
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,53
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Cristina Popescu**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +436763624786





**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
156.99 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360









# Objektbeschreibung

## Ihr Familientraum in sonniger Lage

Dieses moderne Architektenhaus überzeugt mit durchdachtem Raumkonzept, hochwertiger Ausstattung und einer sonnigen Lage, die sofort Wohlgefühl ausstrahlt. Schon beim Eintreten spürt man: Dieses Haus ist etwas Besonderes – ein Ort, der Geborgenheit schenkt und zum Ankommen einlädt.

Zum 360° Rundgang klicken sie hier: [Virtueller Rundgang](#)

## IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Ruhige Wohnsiedlung mit herrlichem Ausblick auf Berge und Wiesen, nur ca. 12 Fahrminuten nach Klagenfurt
- **Wohnnutzfläche:** ca. 160 m<sup>2</sup>, alles auf einer Ebene
- **Grundstücksfläche:** ca. 788 m<sup>2</sup>, sonnig und pflegeleicht angelegt
- **Terrasse:** ca. 15 m<sup>2</sup> überdachte Südterrasse mit direktem Gartenzugang
- **Pool:** für Erfrischung und Entspannung im eigenen Garten
- **Baujahr:** 2022
- **Heizung:** Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **Fenster:** Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und elektrischen Raffstores
- **Besonderheiten:** Kamin im Wohnzimmer, hochwertige Ausstattung

## Lebensqualität pur

Die großzügige Terrasse wird in den warmen Monaten zum erweiterten Wohnraum: Frühstück mit Morgensonne, Grillabende mit Freunden oder entspannte Stunden im Liegestuhl: hier entstehen die schönsten Erinnerungen. Das kinderfreundliche Umfeld, nahe Schulen und Kindergärten sowie die Natur direkt vor der Haustür machen dieses Zuhause zum idealen Ort für Familien.

## **Fazit**

Ein Bungalow mit Herz und Verstand: moderne Architektur, hoher Wohnkomfort, eigener Pool und eine traumhafte Lage. Hier verbinden sich Lebensqualität, Energieeffizienz und Familienfreundlichkeit zu einem perfekten Gesamtpaket.

Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <1.500m

Arzt <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <3.500m

Post <6.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap