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



**Objektnummer: 1020** 

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Bungalow Österreich

PLZ/Ort: 9131 Grafenstein

Baujahr:2022Alter:NeubauWohnfläche:157,54 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 1

Stellplätze: 2
Heizwärmebedarf: 2
B 40,00 kWh / m² \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A++ 0,53 Kaufpreis: 650.000,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

# **Ihr Ansprechpartner**



Marc M. Mayer

Immo-Hoch2 Hauptstraße 160 9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 650 999 77 33















# **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 m², alles auf einer Ebene
- Grundstücksfläche: ca. 788 m², sonnig und pflegeleicht angelegt
- Terrasse: ca. 15 m² 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