

## Neuwertiger Bungalow mit Pool vor den Toren Klagenfurts!



**Objektnummer: 1020**

**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>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	157,54 m²
<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 / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,53
<b>Kaufpreis:</b>	599.500,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

+ zzgl. Ablöse Küche 10.000€

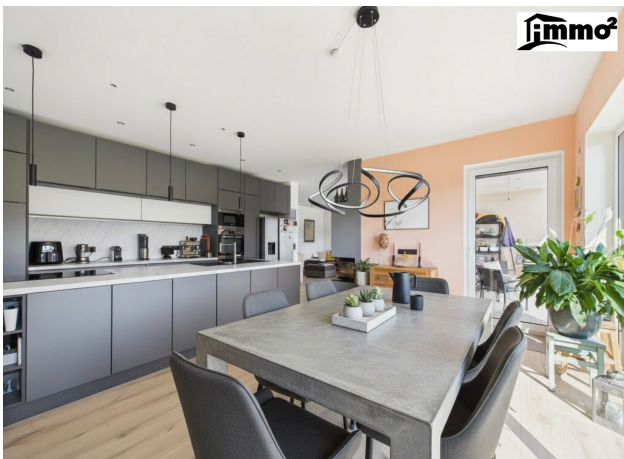
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

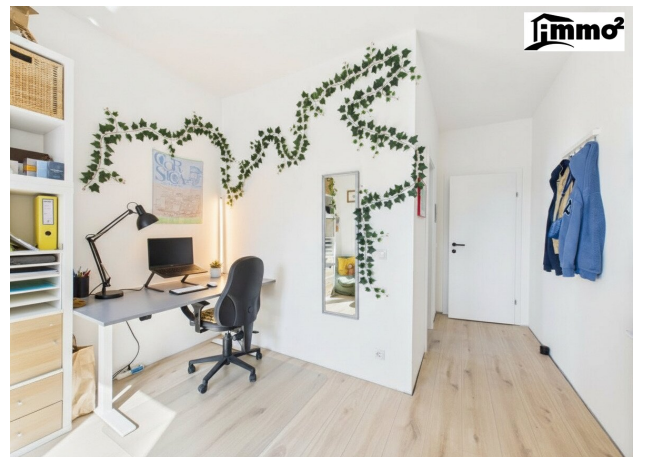
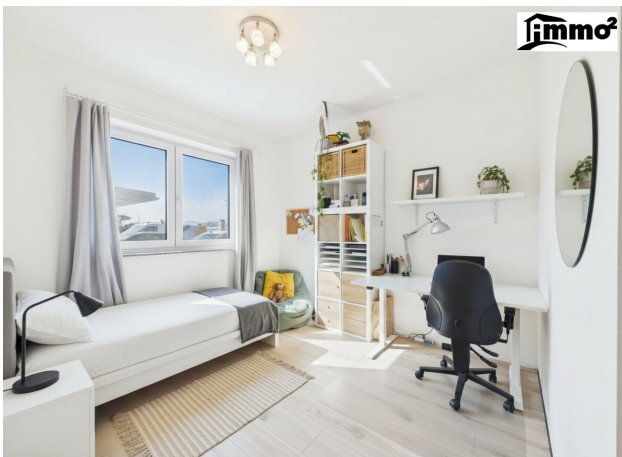
## Ihr Ansprechpartner

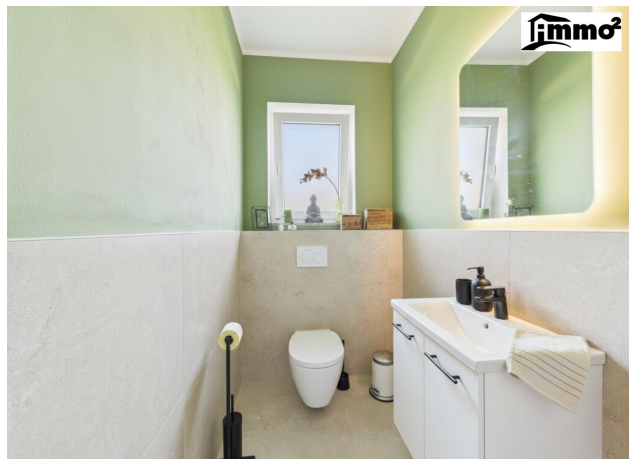
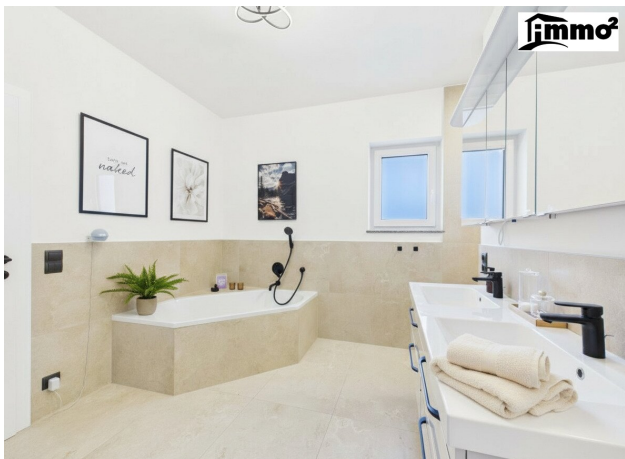
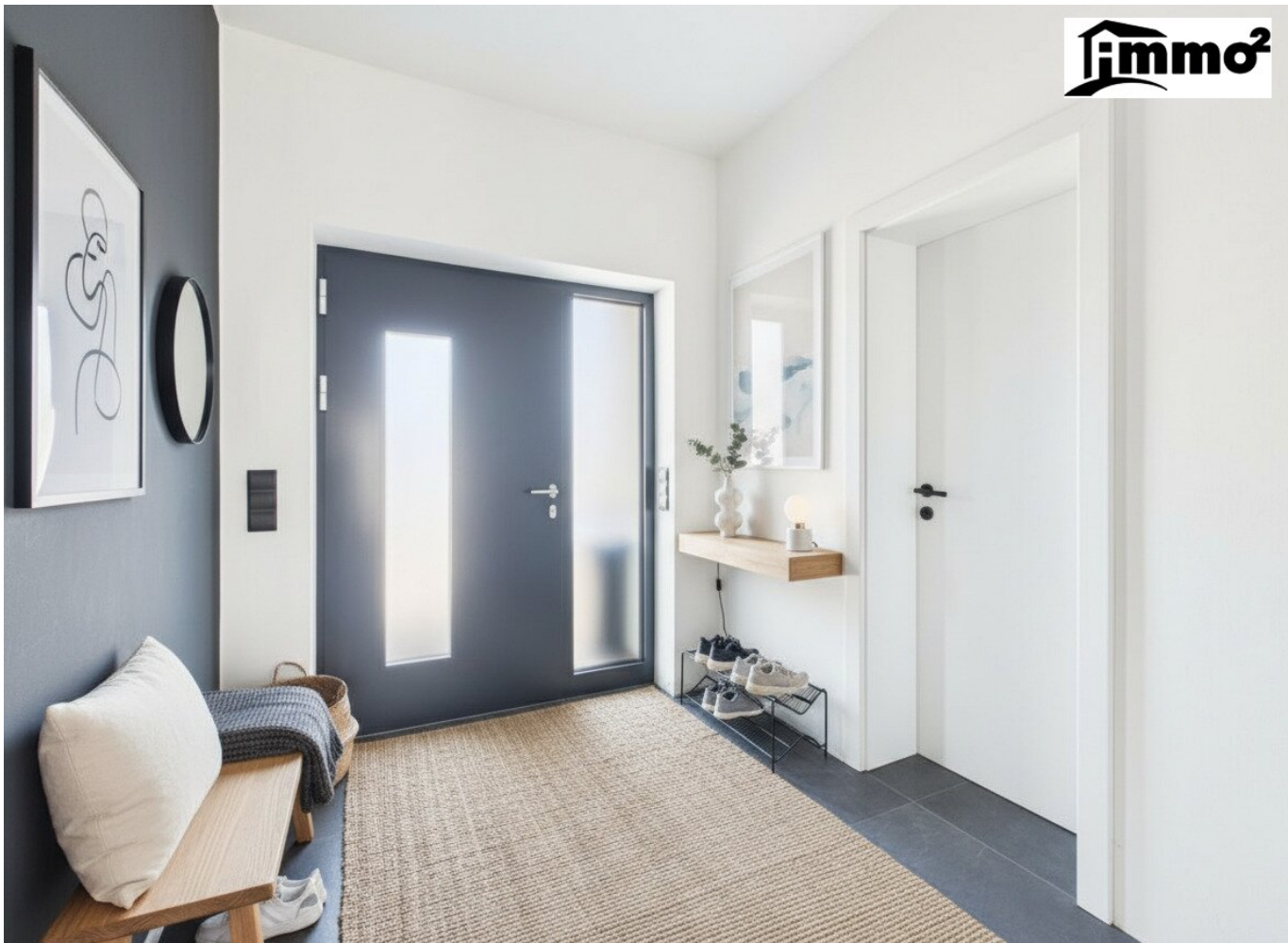


**Marc M. Mayer**















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

GIRAFFE 360

# Objektbeschreibung

## Ihr Familientraum in sonniger Ruhelage

### Modernes Architektenhaus mit Pool, Weitblick und reduziertem Preis

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus aus dem Jahr 2022 vereint **modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung** und eine idyllische, sonnige Lage zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Alles auf einer Ebene geplant, bietet dieser stilvolle Bungalow ein durchdachtes Raumkonzept, viel Licht und ein Wohngefühl, das sofort begeistert.

Ein besonderes Plus: **Der Kaufpreis wurde kürzlich gesenkt** – eine ideale Gelegenheit für anspruchsvolle Familien oder Paare, die Wert auf Qualität, Ruhe und Lebensqualität legen.

### Wohnen mit Lebensqualität

Schon beim Betreten spürt man die Großzügigkeit und Harmonie dieses Hauses. Der **offene Wohn-Essbereich** bildet das Herzstück und lädt mit Kamin, großen Fensterflächen und direktem Zugang zur Terrasse zum Verweilen ein. Die Südterrasse und der gepflegte Garten mit Pool erweitern den Wohnraum nach draußen und schaffen einen perfekten Ort für entspannte Sommertage, Familienfeste oder ruhige Abende im Grünen.

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Ruhige, sonnige Wohnsiedlung mit traumhaftem Blick auf Berge und Wiesen, ca. 12 Fahrminuten nach Klagenfurt
- **Wohnnutzfläche:** ca. 160 m<sup>2</sup> – alles auf einer Ebene
- **Grundstück:** ca. 788 m<sup>2</sup>, sonnig und pflegeleicht angelegt
- **Zimmer:** Großzügiger Wohn-Essbereich, mehrere Schlaf- und Rückzugsräume (Bungalow-typisch optimal aufgeteilt)
- **Terrasse:** ca. 15 m<sup>2</sup> überdachte Südterrasse mit direktem Gartenzugang
- **Pool:** Eigener Pool für Erholung und Erfrischung
- **Küche:** Hochwertige, moderne Einbauküche
  - Ablöse: € 10.000,- (Neupreis lag bei: ca. € 40.000,-, nur wenige Jahre alt)



- **Fenster:** Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und elektrischen Raffstores
- **Baujahr:** 2022 | **Heizung:** Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **Besonderheiten:** Kamin im Wohnzimmer, hochwertige Ausstattung, modernes Architektendesign, barrierearmes Wohnen
- **Carport:** wurde bereits bewilligt

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

## Komfort & Ausstattung

Die Kombination aus **Fußbodenheizung, moderner Haustechnik** und **hochwertiger Bauweise** sorgt für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten. Große Fensterflächen holen die Natur ins Haus und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Der Kamin im Wohnzimmer setzt nicht nur optische Akzente, sondern sorgt auch an kühleren Tagen für wohlige Wärme.

## Familienfreundliche Lage & Natur pur

Die ruhige Wohnsiedlung bietet ein sicheres und kinderfreundliches Umfeld. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar, während sich Natur, Wiesen und Spazierwege direkt vor der Haustür befinden. Die Nähe zu Klagenfurt verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Infrastruktur – ein idealer Mix für modernes Familienleben.

## Fazit

**Ein Bungalow mit Herz und Verstand:** Moderne Architektur, hochwertige Ausstattung, Pool, sonniges Grundstück und eine begehrte Ruhelage machen dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit. **Dank der aktuellen Preisanpassung** bietet sich jetzt eine besonders attraktive Chance, ein nahezu neuwertiges Zuhause zu erwerben, das Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich – 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