

Neuwertiger Bungalow mit Pool vor den Toren Klagenfurts!



immo²

Objektnummer: 1020

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9131 Grafenstein
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,54 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	599.500,00 €
Infos zu Preis:	

+ zzgl. Ablöse Küche 10.000€

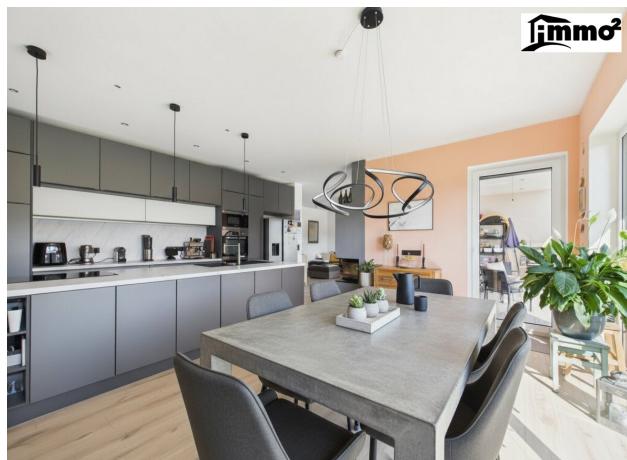
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

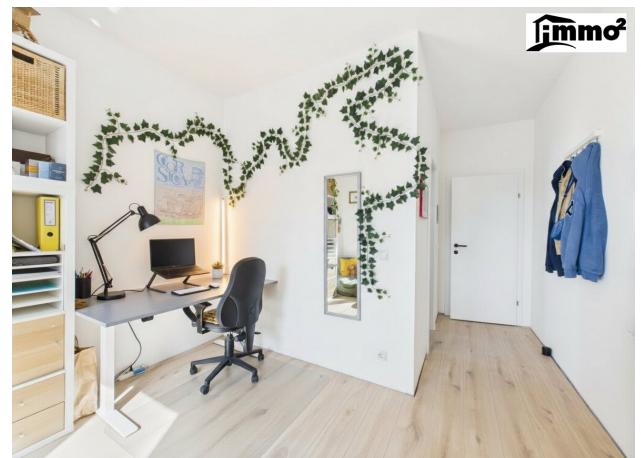
Ihr Ansprechpartner



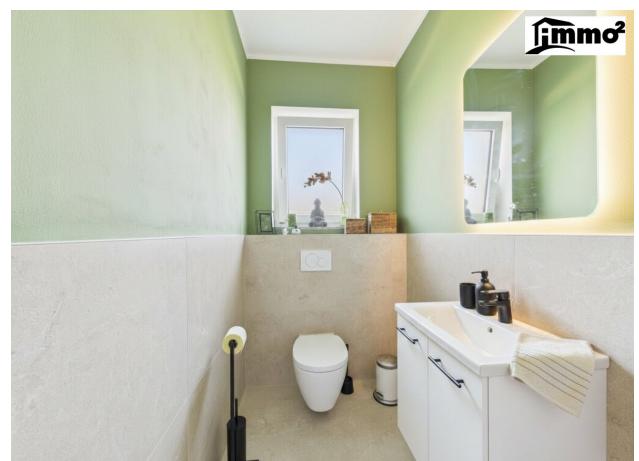
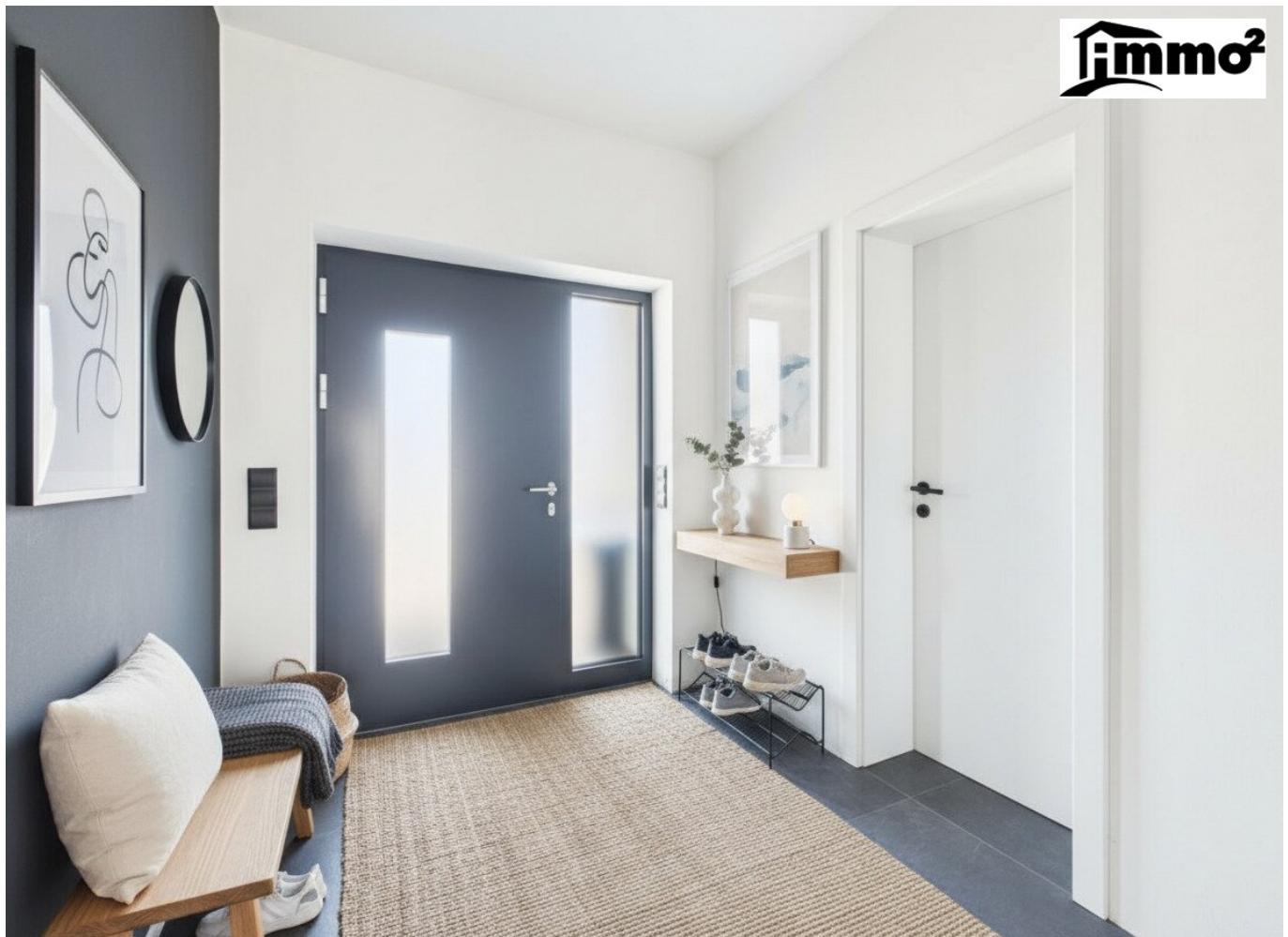
Marc M. Mayer



imm²



imm^o²







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

GIRAFFE360

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 m² – alles auf einer Ebene
- **Grundstück:** ca. 788 m², sonnig und pflegeleicht angelegt
- **Zimmer:** Großzügiger Wohn-Essbereich, mehrere Schlaf- und Rückzugsräume (Bungalow-typisch optimal aufgeteilt)
- **Terrasse:** ca. 15 m² 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 Architektdesign, 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 / Entfernung

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