

## **Sonniger Wohnraum – Bungalow mit Wintergarten & eigener Wohneinheit**



**Objektnummer: 1009**

**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>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	139,74 m²
<b>Nutzfläche:</b>	167,44 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	411,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	399.500,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	300,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

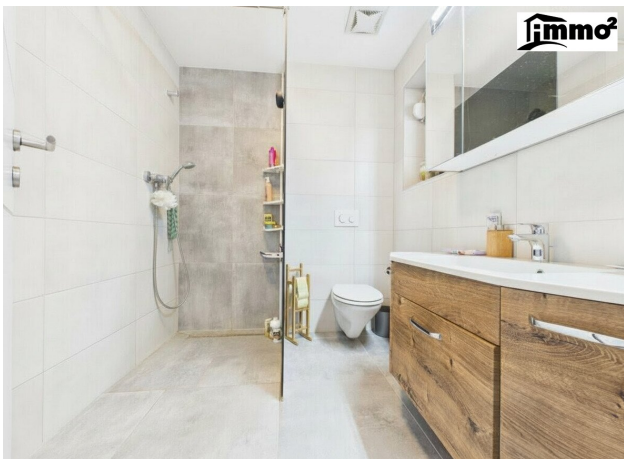
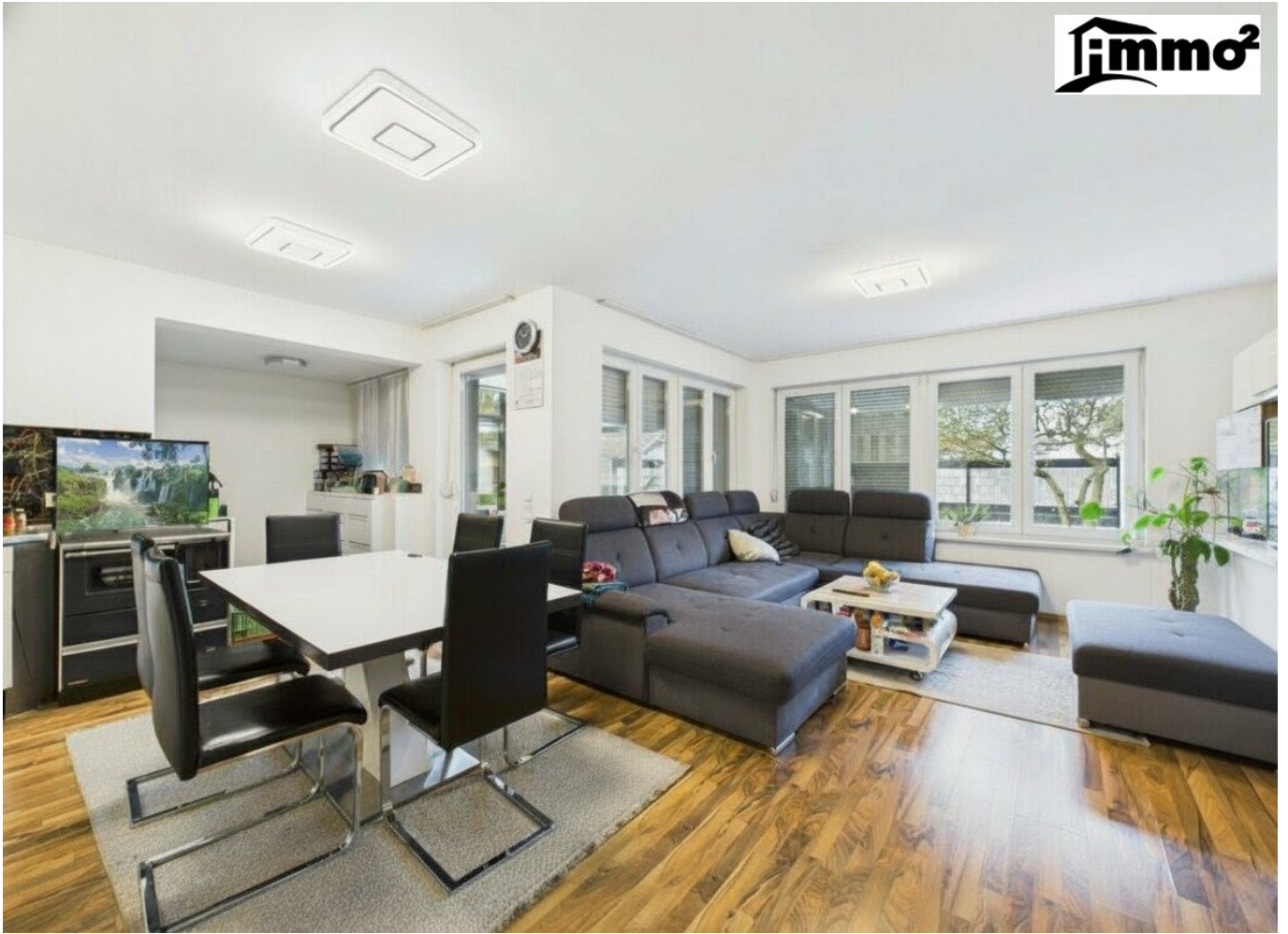
- 300€ Strom inkl. Heizung

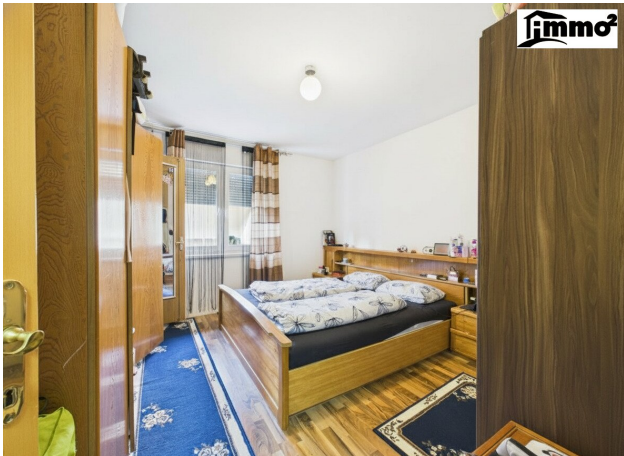
### Provisionsangabe:

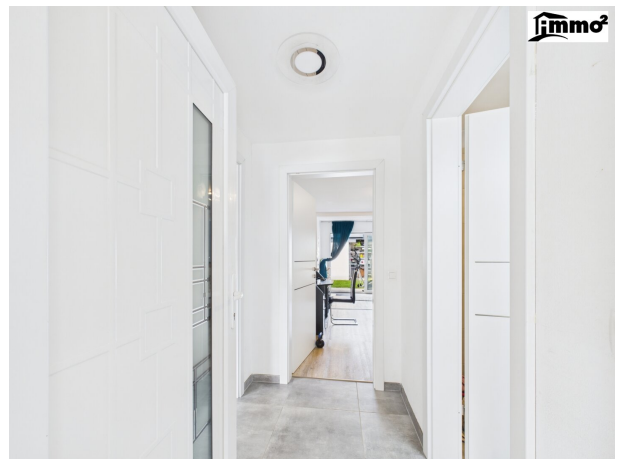
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

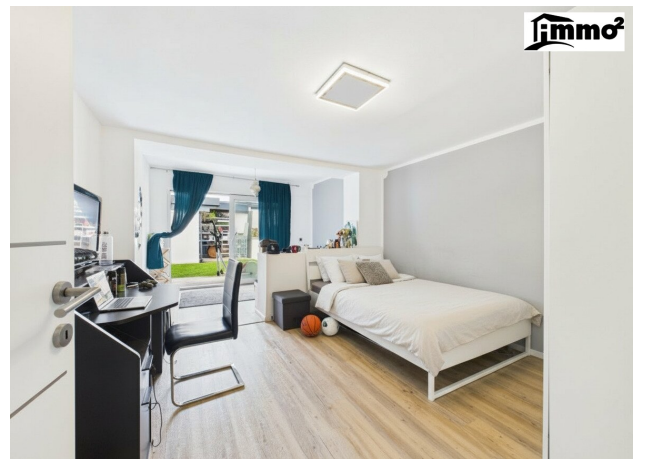
## Ihr Ansprechpartner















Etage 0

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

**Nutzfläche<sup>(2)</sup>**  
141.51 m<sup>2</sup>

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

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

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

GIRAFFE 360

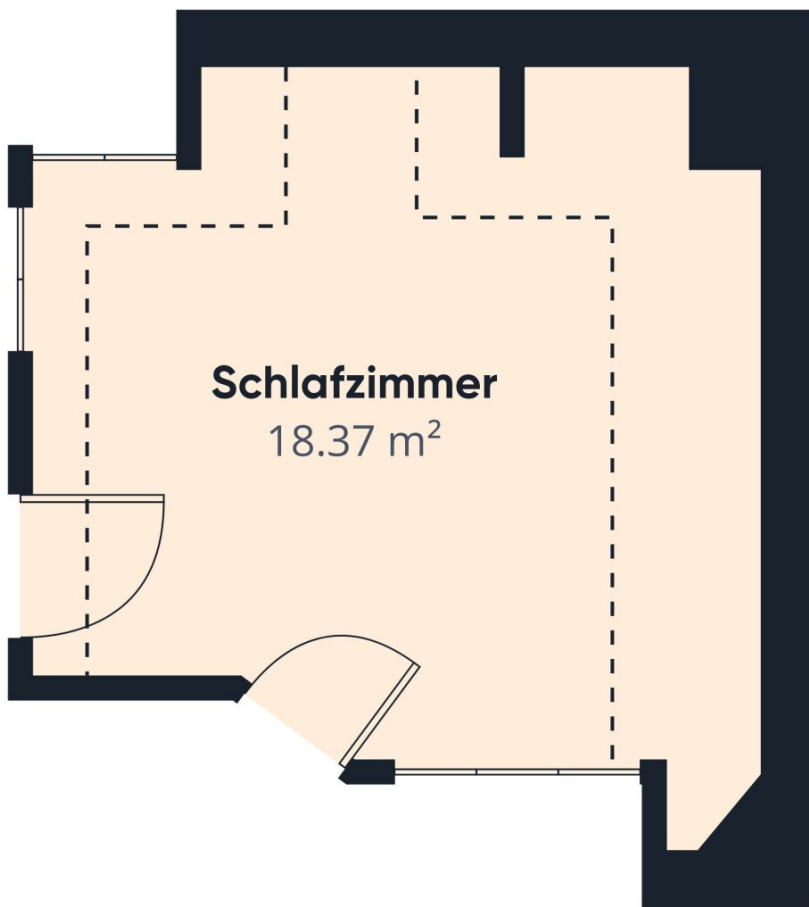


**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**

21.42 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche<sup>(2)</sup>**

25.93 m<sup>2</sup>



Etage 1

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

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit:

..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

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

GIRAFFE 360



## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**





# Die richtige Finanzierung für Ihre Traumimmobilie



Unabhängig. Transparent. Flexibel.



Individuelle Beratung vor Ort und eine  
speziell auf Ihre Anforderungen  
zugeschnittene Lösung.

Individuell, verlässlich, zielführend



Sie profitieren von unserem  
umfangreichen Netzwerk von über 120  
Kreditinstituten.

Unser Netzwerk öffnet Ihnen den  
Weg zur besten Lösung.

**Sie haben das Recht auf den besten Wohnkredit.**

Wir vergleichen unabhängig und finden für Sie den besten Wohnkredit  
bei der richtigen Bank.

Ihr Alexander Knoll



## Alexander Knoll

Finanzierungsexperte



alexander.knoll@infina-partner.at



+43 676 3747295



infina.at/knoll



## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause in Grafenstein – Wohnen mit Komfort & Charme

Dieser gepflegte Bungalow in Dolina bei Grafenstein vereint praktisches Wohnen auf einer Ebene mit zusätzlichem Raumangebot im **ausgebauten Dachgeschoss**. Mit rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt fünf Zimmern bietet er ausreichend Platz für Familien oder Mehrgenerationen und überzeugt durch eine durchdachte, funktionale Raumaufteilung. Die Kombination aus Laminat-, Vinyl- und Fliesenböden sorgt für ein wohnliches und zugleich pflegeleichtes Ambiente.

Ein besonderes Highlight ist die separate Wohnung mit eigenem Eingang – ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder als **Homeoffice-Lösung**. Der 2014 errichtete Wintergarten erweitert den Wohnbereich um eine lichtdurchflutete Wohlfühlzone, die zu jeder Jahreszeit zum Verweilen einlädt.

Die möblierte Landhausküche mit Beistellofen bildet das **Herzstück des Hauses**. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den überschaubaren Garten – perfekt für alle, die Natur und Sonne genießen möchten, ohne großen Pflegeaufwand. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Zubau im Außenbereich, der flexibel als Lagerfläche oder gemütlicher Grillplatz genutzt werden kann.

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Ruhige Wohnlage in Dolina bei Grafenstein – nur wenige Minuten nach Klagenfurt
- **Wohnfläche:** ca. 139,74 m<sup>2</sup> (inkl. separater Einliegerwohnung mit eigenem Eingang), kann leicht zusammen zur Hauptwohnung zusammengelegt werden
- **Nutzfläche:** ca. 167,44 m<sup>2</sup> | **Zimmer:** 6
- **Küche:** Möblierte Landhausküche mit Beistellofen
- **Baujahr:** 2010

- **Befeuerung:** Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **Fenster:** Kunststofffenster, 2-fach & 3-fach (WZ) verglast
- **Besonderheiten:**
  - Separat zugängliche Einliegerwohnung
  - Wintergarten (Baujahr 2014)
  - Terrasse (ca. 14 m<sup>2</sup>) und kleiner Garten (ca. 196 m<sup>2</sup>)
  - Zubau im Außenbereich als Lager oder Grillplatz
  - 4 Stellplätze (2 Carports + 2 freie Plätze)
  - Kaltdach mit Ziegel
  - Ruhige, ländliche Lage mit idealer Anbindung an Klagenfurt

## Raumaufteilung

- **Erdgeschoss:** ca. 78,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche (+ ca. 14,32 m<sup>2</sup> Wintergarten)
- **Einliegerwohnung (EG):** ca. 39,49 m<sup>2</sup> – separater Eingang, ideal als Gästebereich oder Büro
- **Dachgeschoss:** ca. 21,42 m<sup>2</sup> – zusätzlicher Raum für Hobby, Gäste oder Homeoffice

## Wohnen mit Komfort und Qualität

Der Bungalow überzeugt durch seine solide Bauweise, ein durchdachtes Raumkonzept und eine wohnliche Atmosphäre. Die Kombination aus **offener Wohnküche, gemütlichem Wintergarten** und den zusätzlichen Räumen im Dachgeschoss schafft ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Flexibilität und Wohlfühlcharakter legen.

Auch technisch ist das Haus auf modernem Stand: Die effiziente **Luftwärmepumpe** in Kombination mit einer **Fußbodenheizung** sorgt für behagliche Wärme bei niedrigen Betriebskosten.

## Lage – Natur & Nähe zur Stadt

Die Immobilie befindet sich in Dolina bei Grafenstein – einer **ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend** mit ländlichem Charme. Hier genießen Sie Ruhe und Naturverbundenheit, ohne auf die Vorteile städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen in Grafenstein oder Klagenfurt sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

## Zusammenfassung

**Ein Bungalow mit Herz und Extras:** gepflegt, vielseitig und ideal für Familien oder Paare, die ein Zuhause mit separater Wohnung, Wintergarten und pflegeleichtem Garten suchen.

Dank energieeffizienter Technik, ruhiger Lage und solider Bauweise vereint dieses Haus Komfort, Wohnqualität und Lebensfreude auf harmonische Weise.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Dolina bei Grafenstein!**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <3.000m

Post <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap