Sonniger Wohntraum – Bungalow mit Wintergarten & eigener Wohneinheit



Objektnummer: 1009

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Bungalow Österreich

PLZ/Ort: 9131 Grafenstein

Baujahr:2010Zustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:139,74 m²Nutzfläche:167,44 m²

Nutzfläche: 167,44 m²
Gesamtfläche: 411,00 m²
Zimmer: 6

Bäder:2WC:2Terrassen:1

Stellplätze: 4
Heizwärmebedarf: C 71,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

B 0,93

Kaufpreis: 420.000,00 €

Sonstige Kosten: 300,00 €
Infos zu Preis:

- 300€ Strom inkl. Heizung

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

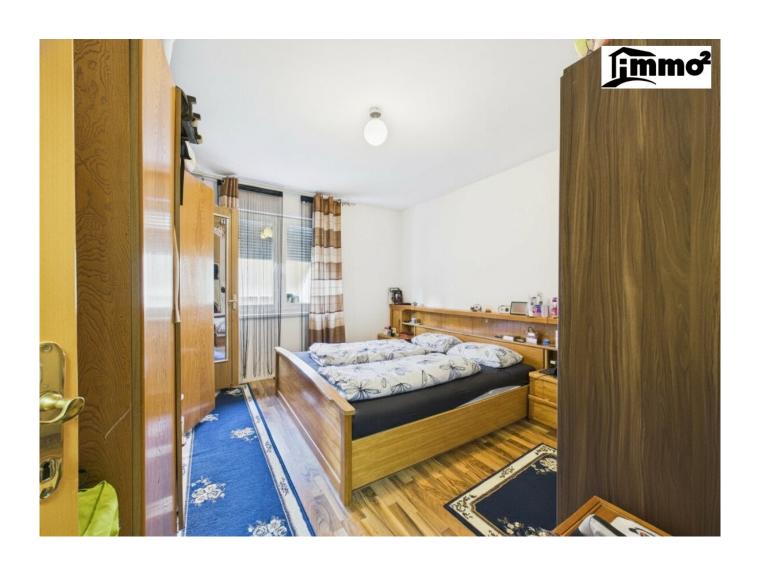
Ihr Ansprechpartner











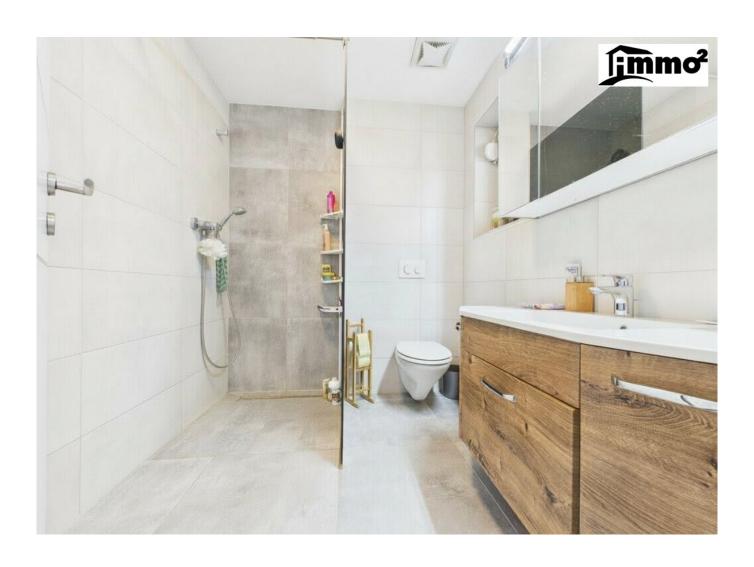












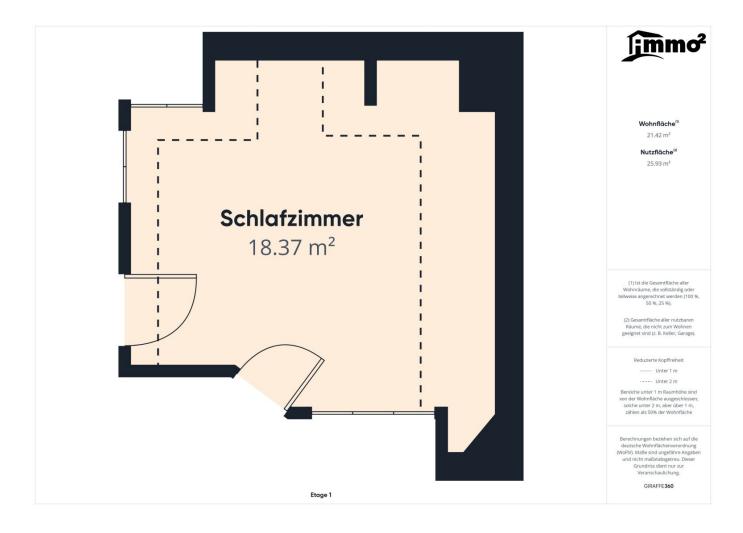


















Die richtige Finanzierung für Ihre Traumimmobilie



Unabhängig. Transparent. Flexibel.



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

Individuell, verlässlich, zielführend



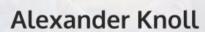
Sie profitieren von unserem umfangreichen Netzwerk von über 120 Kreditinstituten.

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



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 m² 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 Wohlfühloase, 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 m² (inkl. separater Wohnung mit eigenem Eingang)
- Nutzfläche: ca. 167,44 m² | 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 m²) und kleiner Garten (ca. 196 m²)
 - 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 m² Wohnfläche (+ ca. 14,32 m² Wintergarten)
- **Einliegerwohnung** (EG): ca. 39,49 m² separater Eingang, ideal als Gästebereich oder Büro
- Dachgeschoss: ca. 21,42 m² 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