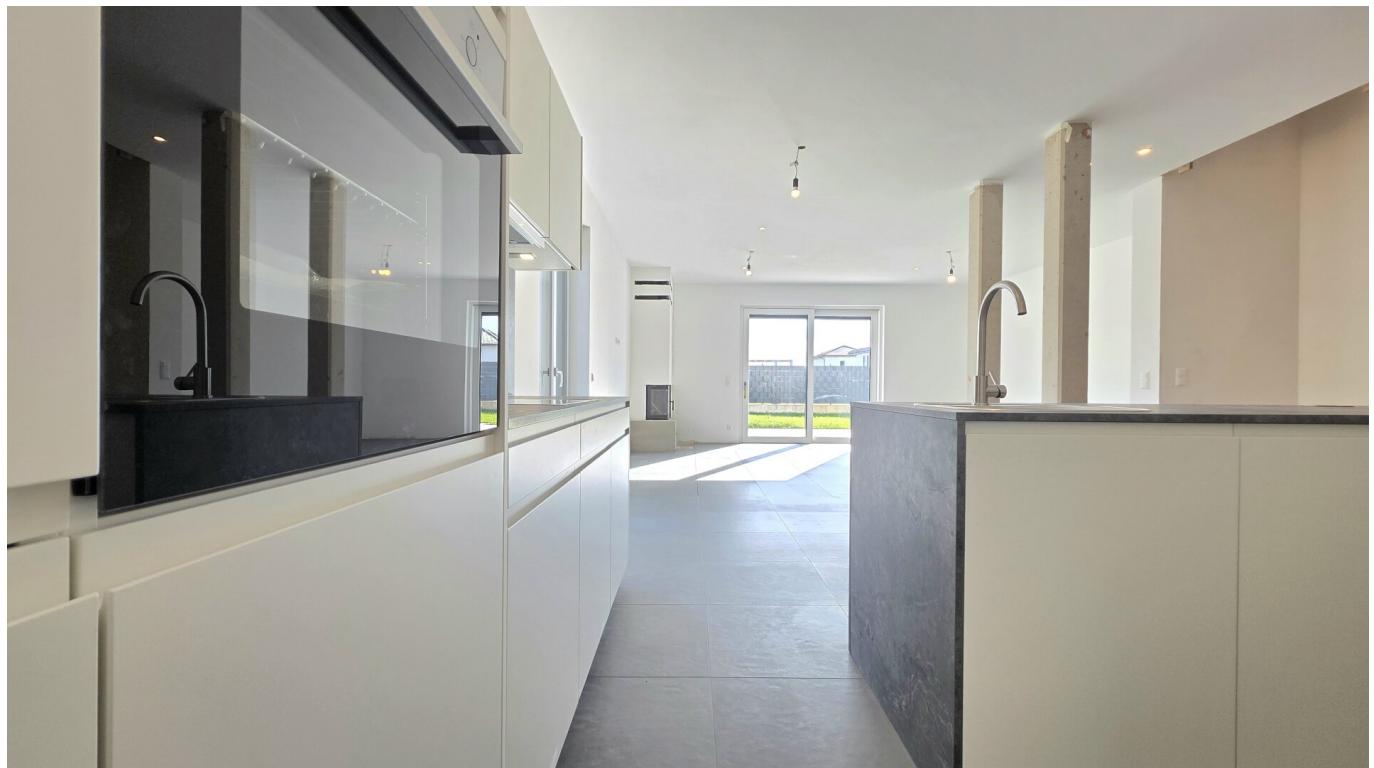


**Doppelhaushälfte in hochwertiger Ziegelmassivbauweise  
in Althofen**



**Objektnummer: 5156/12073**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9330 Krumfelden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	209,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 0,44 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	540.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

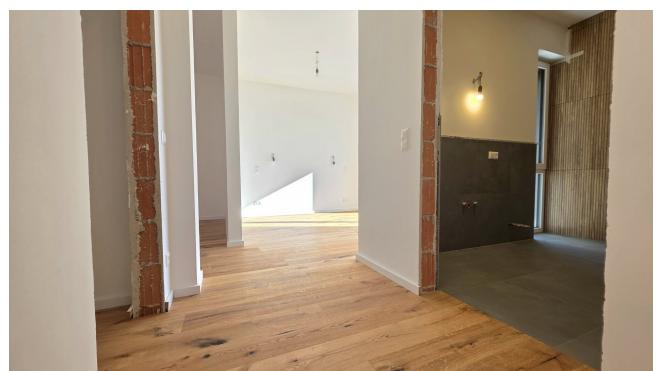
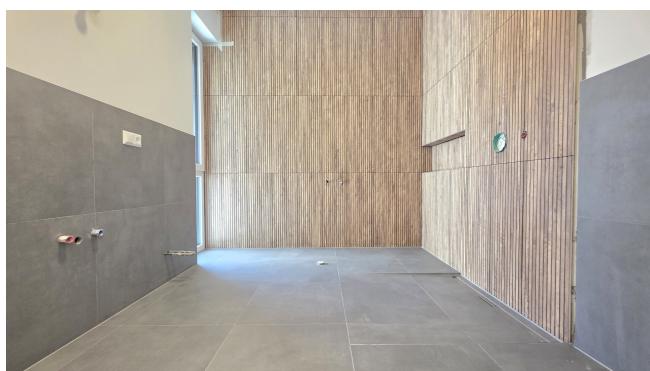


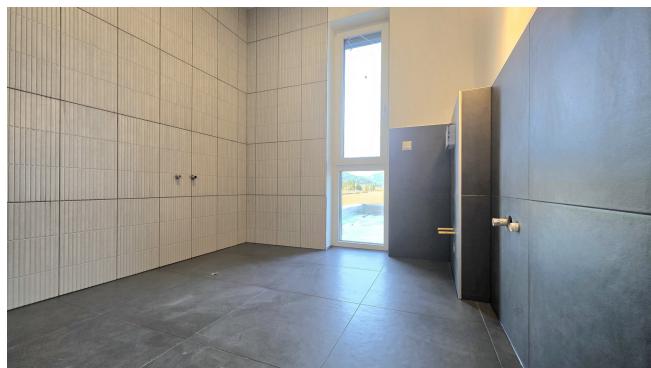
**Mario Pobatschnig**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Ferdinand-Wedenig-Str.3  
9500 Villach









# Objektbeschreibung

## Ein Zuhause, das Licht empfängt und Wärme ausstrahlt

Schon beim Betreten begrüßt ein großzügiger, heller Vorraum, der viel Platz für Garderobe und Alltag bietet. Von hier öffnet sich der Blick direkt in den weitläufigen Wohn- und Küchenbereich.

Durch die **großzügigen Fensterflächen** verschmilzt der Innenraum mit dem Grün des Gartens – Licht, Luft und Natur werden Teil des Wohnens.

Die offene Küche geht harmonisch in den Wohnbereich über, perfekt für gemeinsames Kochen, Genießen und Zusammensein.

Der eingebaute **Kamin** verleiht dem Raum Wohlgefühl und schafft ein besonderes Ambiente für stimmungsvolle Abende.

## Durchdacht auf zwei Ebenen – großzügig & flexibel

Diese Doppelhaushälfte bietet **vier Zimmer** und hochwertige Raumgestaltung:

### Erdgeschoss

- Freundlicher, heller Eingangsbereich
- Großzügiger Wohn- und Küchenbereich mit Gartenblick
- Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Direkter Zugang zur Terrasse und zum sonnigen Garten

### Obergeschoss

- **Drei Schlafzimmer** – ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice
- **Zwei moderne Badezimmer**, jeweils mit Badewanne und Dusche
- **Masterbedroom mit Bad en Suite**
- **Begehbarer Kleiderschrank** direkt im Elternzimmer
- Zugang zur eleganten Loggia

### **Ausstattung auf hohem Niveau – schon im Kaufpreis inkludiert**

Diese Doppelhaushälfte ist ein **Erstbezug** und wird mit zahlreichen hochwertigen Ausführungen fertiggestellt:

- **Massive Ziegelbauweise** – wertbeständig, energieeffizient, langlebig
- **Fußbodenheizung** über moderne **Viessmann Luftwärmepumpe**
- **Eleganter Kamin**
- **Ausmalen aller Räume**
- **Innentreppen inkl. Geländer**
- **Alle Innentüren**
- **Einbauküche mit Markengeräten**

- **Großzügiges Carport für zwei Autos inkl. Pflasterung**
- **Verputzen des außenliegenden Technikraums**
- **Trennzaun zwischen den Doppelhaushälften**
- **Glasgeländer für die Loggia**
- **Glasfaseranschluss bereits vorhanden**

Auf Wunsch kann die Immobilie **schlüsselfertig** finalisiert und nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden.

**Wenn Sie Ihren Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen wollen rufen Sie gleich jetzt an unter 0664 233 89 03, Mario Pobatschnig - Kompagnon Immobilien**

Obige Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer:innen. Irrtum und Änderung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Klinik <3.000m

Arzt <8.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <9.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <9.500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Post <1.500m

Bank <1.500m

Polizei <1.500m

Geldautomat <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap