

# **Wunderschöner Bungalow vor den Toren von Klagenfurt**



**Immo<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 1044**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	157,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,53
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



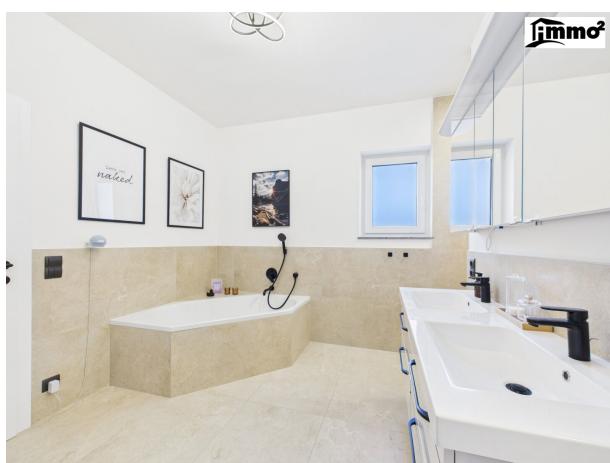
**Ariane Barrasch, MSc**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 660 2800 129



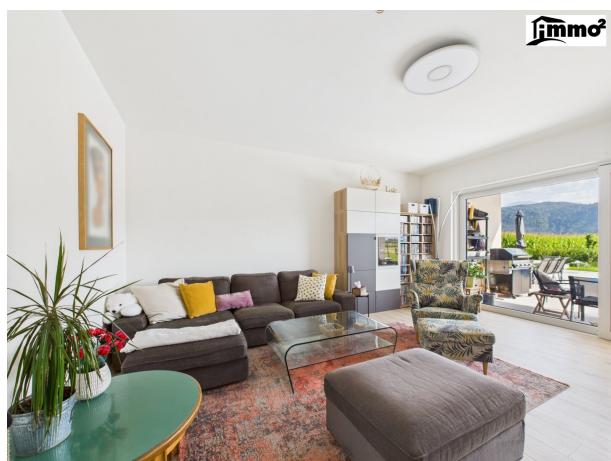
jimmo<sup>2</sup>



jimmo<sup>2</sup>



jimmo<sup>2</sup>





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 Lage

Dieses moderne Architektenhaus überzeugt mit durchdachtem Raumkonzept, hochwertiger Ausstattung und einer sonnigen Lage, die sofort Wohlgefühl ausstrahlt. Schon beim Eintreten spürt man: Dieses Haus ist etwas Besonderes – ein Ort, der Geborgenheit schenkt und zum Ankommen einlädt.

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

## IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Lage:** Ruhige Wohnsiedlung mit herrlichem Ausblick auf Berge und Wiesen, nur ca. 8 Fahrminuten nach Klagenfurt mit dem Zug, der in 3 Gehminuten erreichbar ist
- **Wohnnutzfläche:** ca. 160 m<sup>2</sup>, alles auf einer Ebene
- **Grundstücksfläche:** ca. 788 m<sup>2</sup>, sonnig und pflegeleicht angelegt
- **Terrasse:** ca. 15 m<sup>2</sup> überdachte Südterrasse mit direktem Gartenzugang
- **Pool:** für Erfrischung und Entspannung im eigenen Garten
- **Baujahr:** 2022
- **Heizung:** Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **Fenster:** Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und elektrischen Raffstores
- **Besonderheiten:** Kamin im Wohnzimmer, hochwertige Ausstattung

## Lebensqualität pur

Die großzügige Terrasse wird in den warmen Monaten zum erweiterten Wohnraum: Frühstück mit Morgensonnen, Grillabende mit Freunden oder entspannte Stunden im Liegestuhl: hier entstehen die schönsten Erinnerungen. Das kinderfreundliche Umfeld, nahe Schulen und Kindergärten sowie die Natur direkt vor der Haustür machen dieses Zuhause zum idealen Ort für Familien.

## **Fazit**

Ein Bungalow mit Herz und Verstand: moderne Architektur, hoher Wohnkomfort, eigener Pool und eine traumhafte Lage. Hier verbinden sich Lebensqualität, Energieeffizienz und Familienfreundlichkeit zu einem perfekten Gesamtpaket.

Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.