

**4 Schlafzimmer! Viel Platz für die ganze Familie -  
Wohntraum auf Südgrundstück in Grafenstein I LIVIN EFH  
143 (F)**



**Objektnummer: 1557/66**

**Eine Immobilie von W&H Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9131 Grafenstein
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	547.000,00 €

### Infos zu Preis:

Keine Provision, da direkt vom Bauträger!

## Ihr Ansprechpartner



### Melanie Wollinger

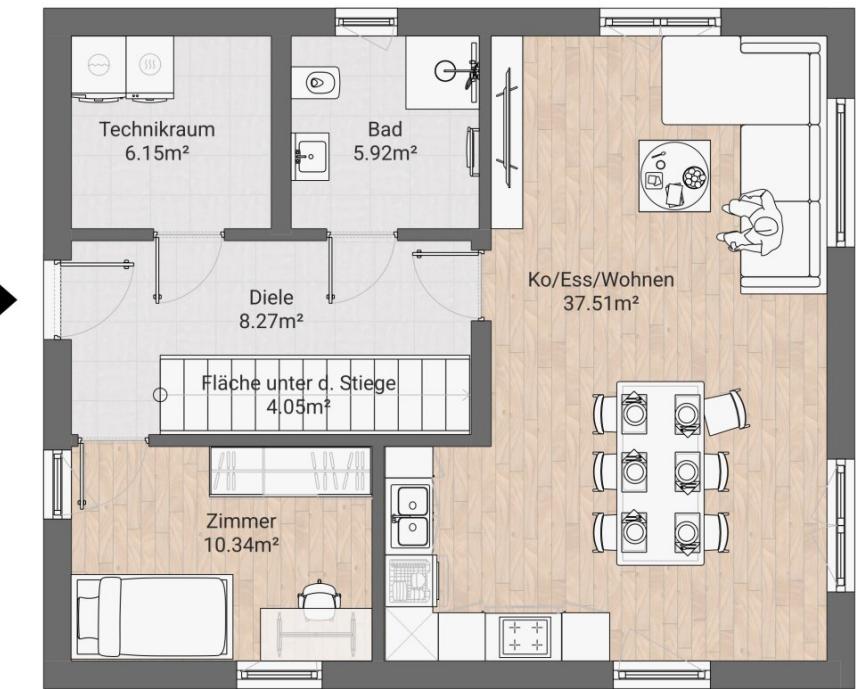
W&H Bauträger GmbH  
Sterneckstraße 19/3  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

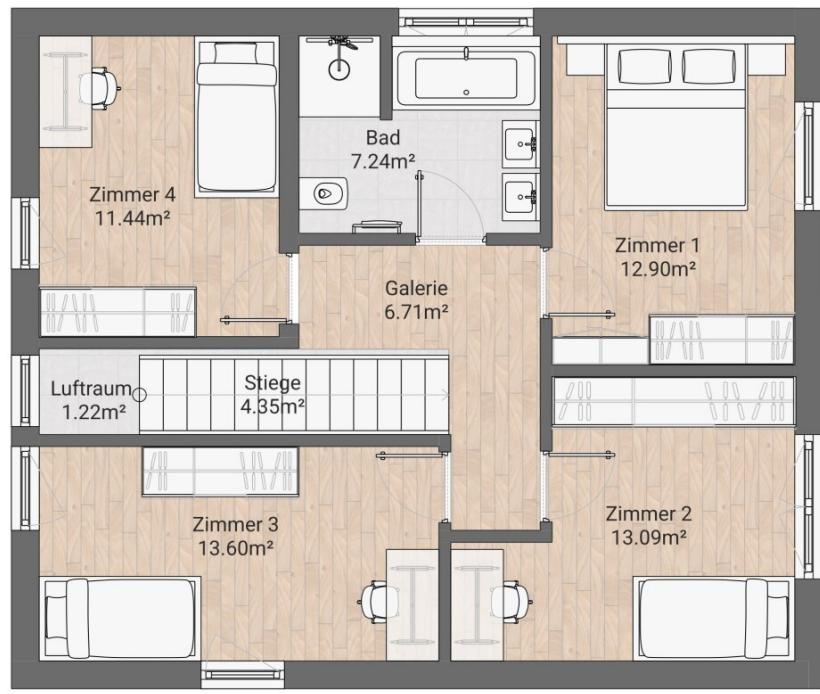
T +43 6644243310

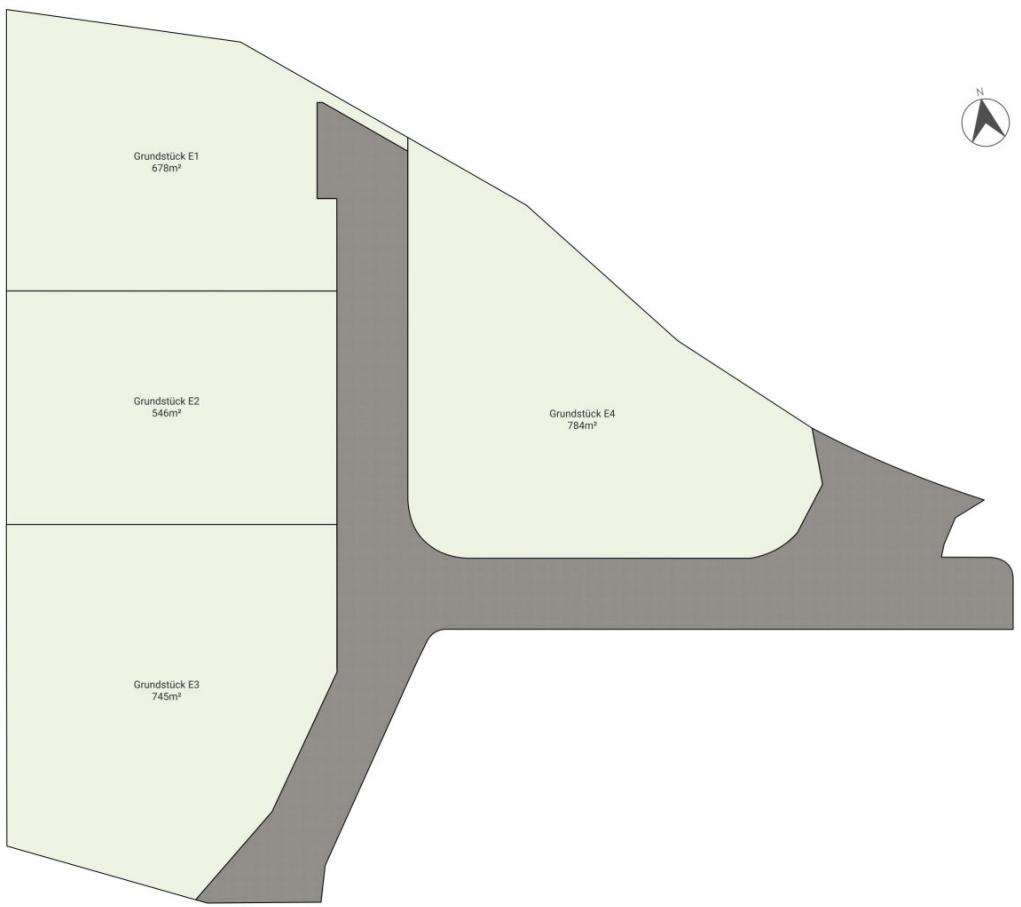
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



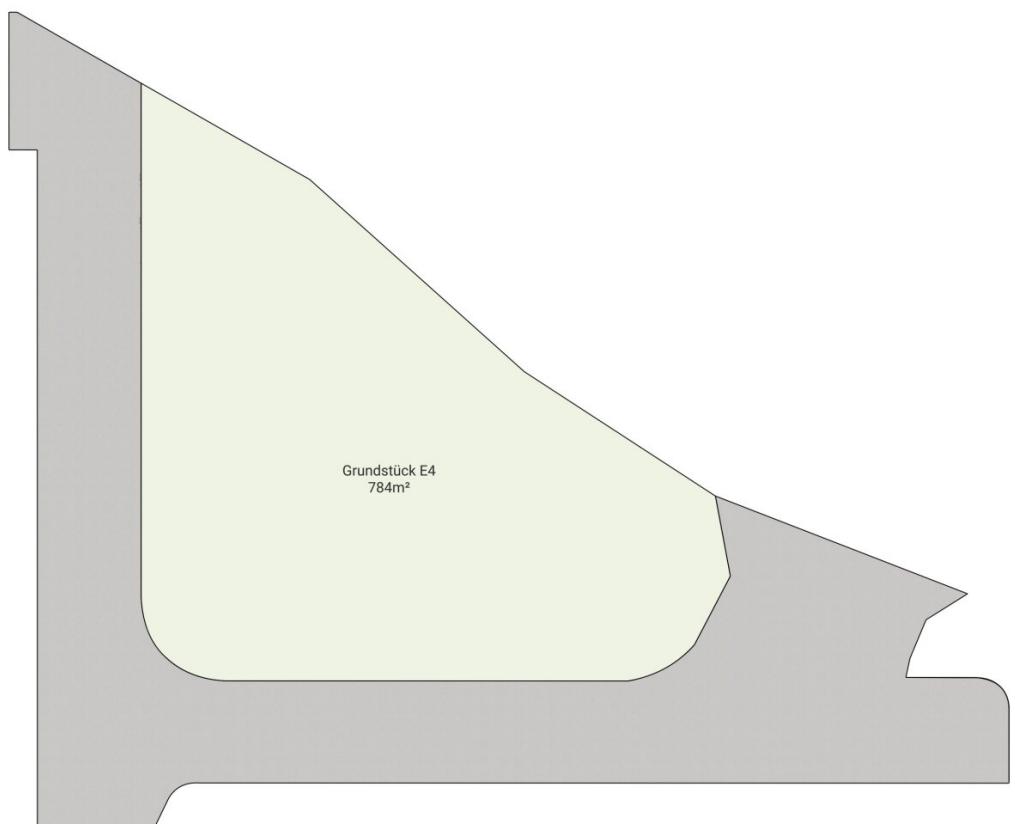












Grundstück E4  
784m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

In einer ruhigen Neubausiedlung in Grafenstein entstehen vier moderne Einfamilienhäuser. Diese Häuser vereinen Komfort, Privatsphäre und Lebensqualität – perfekt für Familien, die ein Zuhause mit intelligentem Raumkonzept suchen.

**Belagsfertig ab € 547.000,- inkl. Grundstück!**

## Ihre Vorteile auf einen Blick

- Belagsfertige Ausführung – Innenausbau nach Ihren Wünschen
- 4 Schlafzimmer im Obergeschoß
- Großzügige Privatgärten
- Sämtliche Kosten und Gebühren für Infrastrukturanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom) im Preis enthalten
- Süd-Ausrichtung für helle Wohnräume
- Hochwertige Wärmedämmung und regionale Fernwärme
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Elektrische Rollläden in allen Räumen
- Vorbereitung für PV-Anlage
- Glasfaser-Internetanschluss
- Außenwasseranschluss für Gartenbewässerung

- Langlebige Kunststoff-Alu-Fenster
- Top Infrastruktur und kurze Wege zu Schule, Bahnhof & Einkauf
- und vieles mehr...

Mit einer Nettogrundfläche von ~143 m<sup>2</sup> (aufgeteilt auf 2 Etagen) bietet das stilvoll gestaltete Einfamilienhaus in bewährter Holzriegelbauweise ein komfortables Wohngefühl auf kompaktem Raum mit ausreichend Platz für die gesamte Familie.

### **Raumaufteilung im Detail**

#### *Erdgeschoss*

- Wohnen / Kochen / Essen: 37,51 m<sup>2</sup>
- Zimmer / Homeoffice: 10,34 m<sup>2</sup>
- Technikraum: 6,15 m<sup>2</sup>
- Bad / WC: 5,92 m<sup>2</sup>
- Vorräum: 12,32 m<sup>2</sup>

#### *Obergeschoss*

- Zimmer I: 12,90 m<sup>2</sup>
- Zimmer II: 13,09 m<sup>2</sup>

- Zimmer III: 13,60 m<sup>2</sup>
- Zimmer IV: 11,44 m<sup>2</sup>
- Bad / WC: 7,24 m<sup>2</sup>
- Galerie: 6,71 m<sup>2</sup>
- Stiege: 5,57 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt: 142,79 m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis ab € 547.000,- (belagsfertig, inkl. Grundstück)**, Preise für schlüsselfertigen Ausbau sowie mögliche Sonderausstattung laut aktuellem Preisblatt – auf Anfrage.

**Standardmäßig auf 546 m<sup>2</sup> - Grundstück geplant – auf Wunsch stehen auch größere Grundstücke zur Verfügung.**

#### **Grundstücksgrößen im Überblick**

- GST E1 – 678 m<sup>2</sup>
- GST E2 – 546 m<sup>2</sup>
- GST E3 – 745 m<sup>2</sup>
- GST E4 – 784 m<sup>2</sup>

(Preise auf Anfrage)

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <1.000m  
Arzt <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <3.000m  
Post <6.500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap