

**Modernes, helles Wohnen mit viel Raum zum Leben in
Grafenstein I LIVIN EFH 143 (E)**



Objektnummer: 1557/65

Eine Immobilie von W&H Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9131 Grafenstein
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	143,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	545.000,00 €
Infos zu Preis:	

Keine Provision, da direkt vom Bauträger!

Ihr Ansprechpartner



Melanie Wollinger

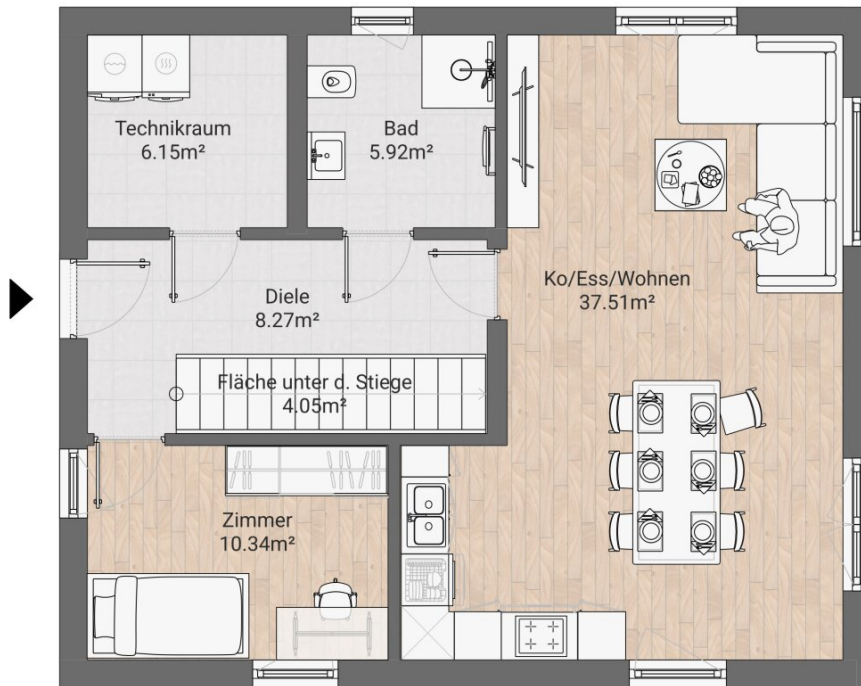
W&H Bauträger GmbH
Sterneckstraße 19/3
9020 Klagenfurt am Wörthersee

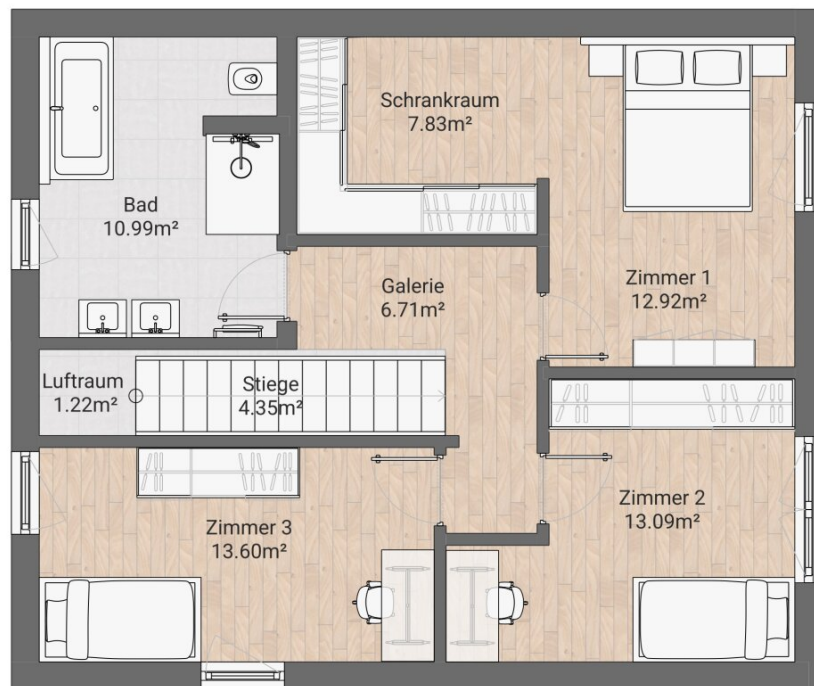
T +43 6644243310

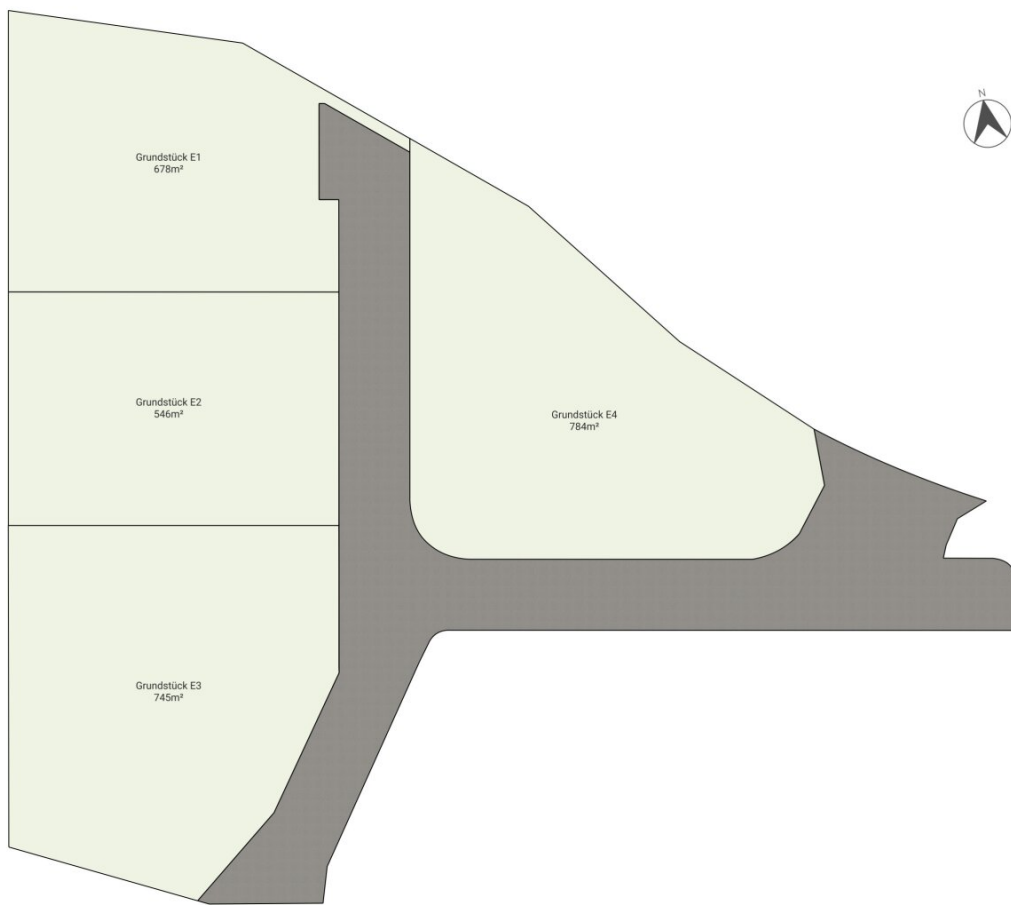
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



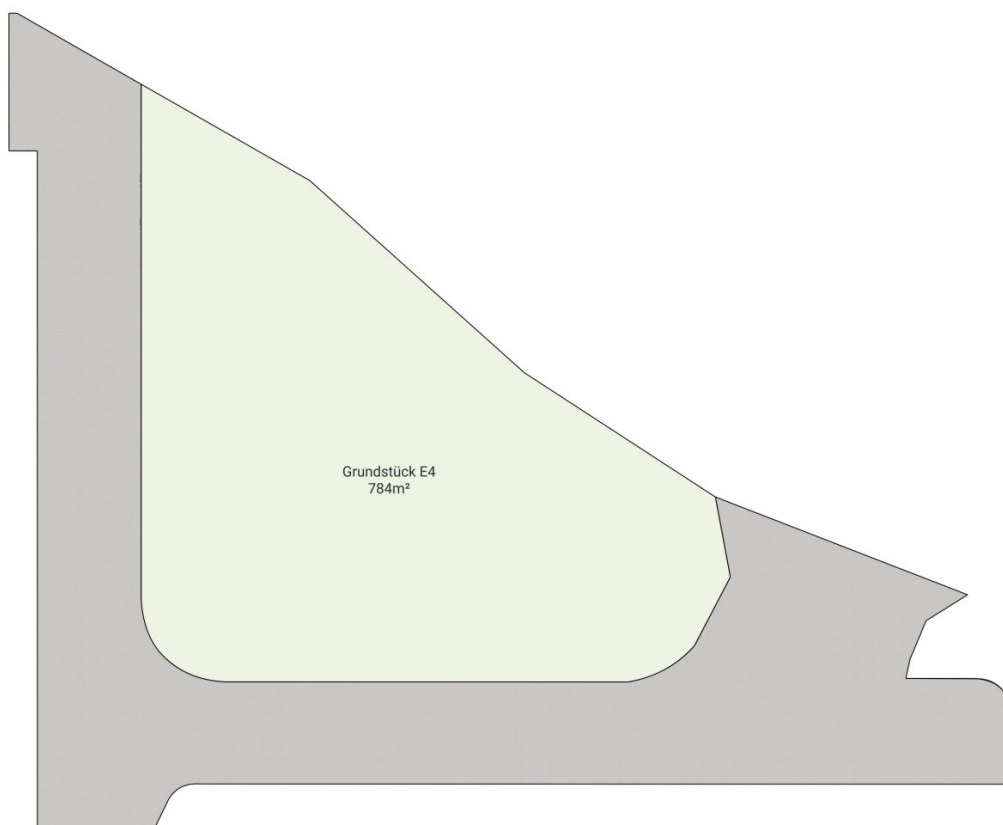












Objektbeschreibung

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 € 545.000,- inkl. Grundstück!

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Belagsfertige Ausführung – Innenausbau nach Ihren Wünschen
- 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 m² (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 m²
- Zimmer / Homeoffice: 10,34 m²
- Technikraum: 6,15 m²
- Bad / WC: 5,92 m²
- Vorraum: 12,32 m²

Obergeschoss

- Zimmer I inkl. Schrankraum: 20,75 m²
- Zimmer II: 13,09 m²
- Zimmer III: 13,60 m²

- Bad: 10,99 m²
- Galerie: 6,71 m²
- Stiege: 5,57 m²

Wohnfläche gesamt: 142,95 m²

Kaufpreis ab € 545.000,- (belagsfertig, inkl. Grundstück), Preise für schlüsselfertigen Ausbau sowie mögliche Sonderausstattung laut aktuellem Preisblatt – auf Anfrage.

Mögliche Sonderausstattung:

- schlüsselfertiger Ausbau
- Keller
- Doppel-Carport
- Kamin
- Insektenschutzgitter
- Terrassenplatte ca. 20 m²

Standardmäßig auf 546 m² - Grundstück geplant – auf Wunsch stehen auch größere Grundstücke zur Verfügung.

Grundstücksgrößen im Überblick

- GST E1 – 678 m²

- GST E2 – 546 m²
- GST E3 – 745 m²
- GST E4 – 784 m²

(Preise auf Anfrage)

Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten; Visualisierungen unverbindlich; Flächen ca.-Angaben

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