

## Hochwertiger Bungalow mit Doppelgarage in Sonnenlage



Überdachte Sonnterrasse

**Objektnummer: 5156/12231**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9064 Magdalensberg
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	168,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	739.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Pobatschnig**

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













## Objektbeschreibung

Dieser Bungalow vereint zeitgemäße Architektur, hochwertige Bauqualität und ein außergewöhnlich angenehmes Raumgefühl auf einer Ebene. Die Immobilie wurde ca. 2020 errichtet und überzeugt durch klare Linien, ein durchdachtes Konzept und viele Details, die den Alltag komfortabel machen.

Bereits beim Betreten zeigt sich die Großzügigkeit des Hauses. Der offen gestaltete Vorraum geht harmonisch in den zentralen Bereich über und schafft ein einladendes, luftiges Ambiente. Etwas höhere Raumhöhen, große Fensterflächen und die offene Gestaltung sorgen für viel Licht, Weite und eine moderne Atmosphäre.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Koch-, Ess- und Wohnbereich. Hier treffen stilvolles Design, Funktionalität und Gemütlichkeit aufeinander. Die hochwertig ausgestattete Küche mit Bosch-Geräten ist praktisch situiert und wird durch eine angrenzende Speisekammer ergänzt. Der Kamin setzt zusätzlich einen behaglichen Akzent – besonders in der kälteren Jahreszeit.

Auch der private Bereich des Hauses ist ideal geplant. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein Bad en Suite und bietet damit einen komfortablen Rückzugsort. Weitere Schlaf- bzw. Kinderzimmer schaffen ausreichend Platz für Familie, Gäste, Homeoffice oder Ankleide.

### Highlights der Immobilie

- ca. 168 m<sup>2</sup> Fläche auf einer Ebene
- großzügiges Grundstück mit ca. 1.015 m<sup>2</sup>
- gepflegter Außenbereich mit Einfriedung
- sonnige Ausrichtung und grüner Garten
- moderne Architektur mit Walmdach
- etwas höhere Raumhöhen und großzügige Fensterflächen
- offenes, helles Raumkonzept

- großzügiger Koch-, Ess- und Wohnbereich
- hochwertige Küche mit Bosch-Geräten
- Speisekammer bzw. Abstellraum direkt bei der Küche
- Elternschlafzimmer mit Bad en Suite
- weitere Zimmer für Kinder, Gäste, Büro oder Ankleide
- Kamin für behagliche Stunden
- Luftwärmepumpe und vollflächige Fußbodenheizung
- dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- großzügige Doppelgarage mit ca. 49 m<sup>2</sup>
- zusätzlicher Technikraum
- Gartenhütte bzw. Geräteraum im Außenbereich

Der Außenbereich präsentiert sich gepflegt, grün und einladend. Durch die Einfriedung entsteht ein geschütztes Umfeld, das den Bungalow stimmig ergänzt, ohne sich in den Vordergrund zu drängen.

Die großzügige Doppelgarage mit zusätzlichem Technikraum rundet dieses hochwertige Angebot ideal ab und bietet neben Stellplätzen auch praktischen Stauraum.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Menschen, die modernes Leben auf einer Ebene,

hochwertige Materialien und ein großzügiges Raumgefühl schätzen. Ein Bungalow mit klarer Linie, viel Licht und einem Konzept, das Komfort und Alltagstauglichkeit gelungen verbindet.

Rufen Sie gleich jetzt an und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin unter +43 664 233 89 03 - Mario Pobatschnig, Kompagnon Immobilien

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <6.000m  
Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <4.500m  
Post <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <5.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap