# Design trifft Lebensqualität – Moderner Bungalow in Althofens Toplage

**Objektnummer: 904**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Bungalow |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9330 Althofen |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 95,63 m² |
| **Nutzfläche:** | 152,04 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 59,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 430.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 40,00 € |
| **Heizkosten:** | 200,00 € |

**Infos zu Preis:**

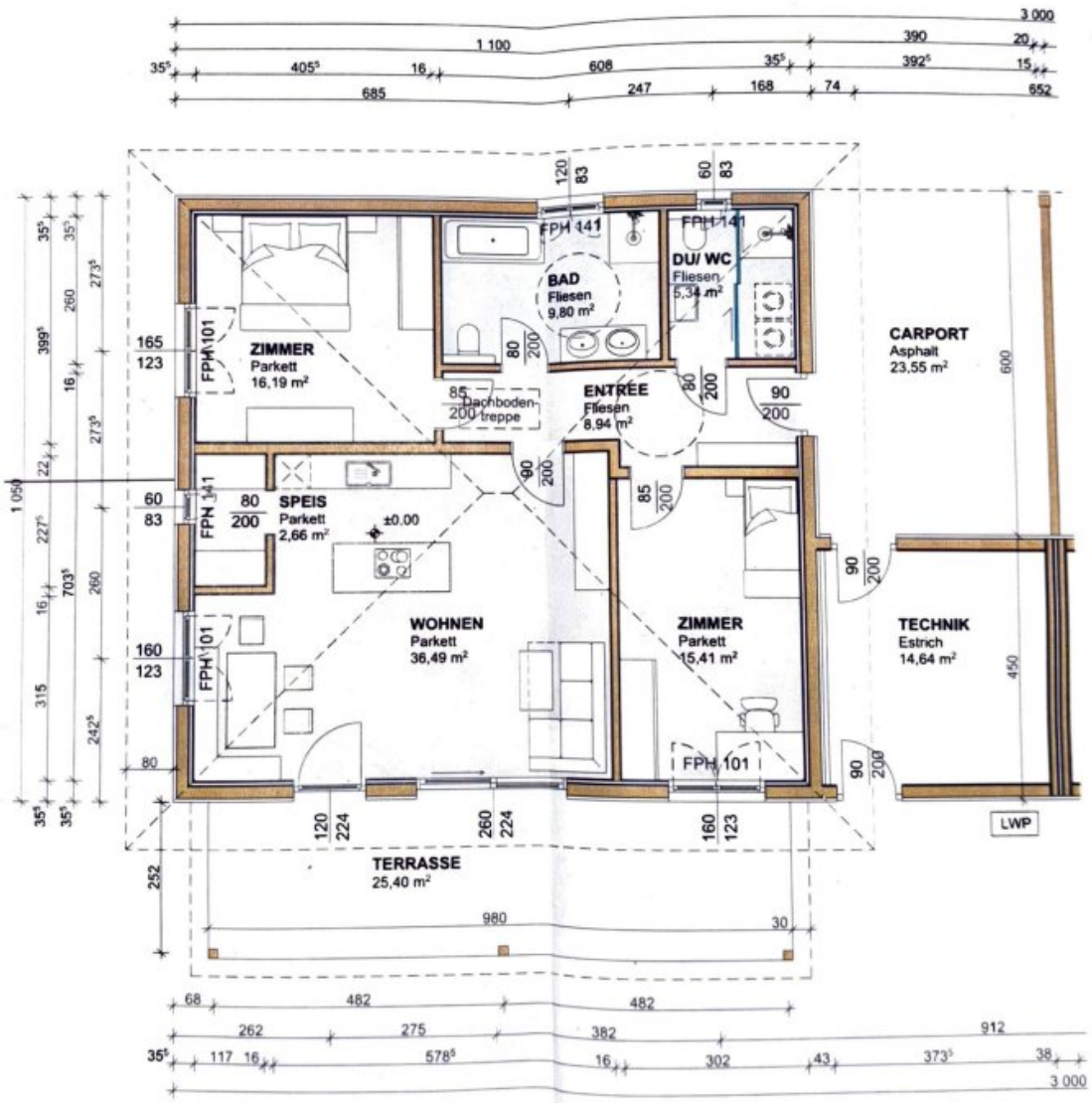
Strom/Heizung: ca. 150-200€/Monat Kanal/Abfall/Wasser: Abrechnung pro Quartal

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

ING. PAUL MÖDRITSCHER - PROKURIST MAG. DR. PHILIPP MÖDRITSCHER FIRMENSITZ: JUGENDDORFSTRASSE 19, 9073 KLAGENFURT-VIKTRING
T: 44 83 F: +43 (0) 463/ 50 44 83 - 89 - M: INFO@PUTERROT.EU W: WWW.PUTERROT.EU BANKVERBINDUNG: DOLOMITENBANK OSTTIRO
MITGLIED DER LANDESINNUNG BAU SOWIE DES FACHVERBANDS DER IMMOBILIEN- UND VERMÖGENSTREUHÄNDER DER WIRTSCHAFTSKAMM




## ERDGESCHOSS

ARCHITEKTUR -, PLANUNGSBÜRO | IMMOBILIENTREUHAND | BAUMEISTER

STATUS:
VERKAUFSUNTERLAGE

MASZSTAB:
M 1:100

immo²
4 Jahre in Folge
KURIER
AUSGEZEICHNET
Immo-hoch2
TOP IMMO EXPERTE
2025
IMWF

# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

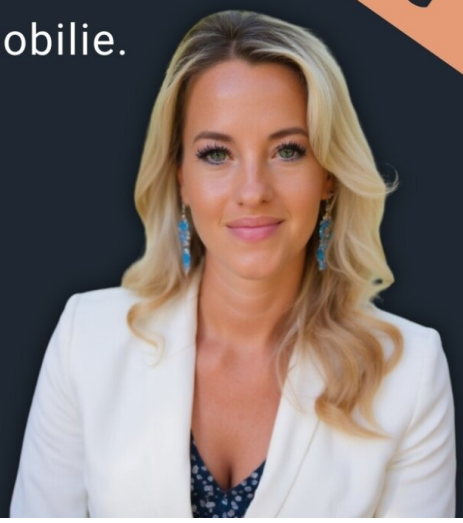
Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**
0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

KOSTENLOSE BEWERTUNG



# Objektbeschreibung

Der im Jahr 2022 errichtete Bungalow präsentiert sich in **neuwertigem Zustand** und überzeugt durch eine moderne Architektur in **Holzriegelbauweise**, eine intelligente Raumaufteilung sowie **hochwertige Materialien** und Ausstattung.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 96 m²** auf einem **ca. 280 m² großen Grundstück** bietet das Objekt einen idealen Rahmen für stilvolles, ebenerdiges Wohnen – perfekt für Paare, Singles mit Anspruch oder kleine Familien.

Die großzügige **Raumhöhe von 2,80 m** sowie große Fensterfronten sorgen für ein luftiges, lichtdurchflutetes Wohngefühl.

**Hier geht's direkt zum 360° Rundgang**: https://tour.giraffe360.com/3373e3c111e44fb6b83e5ef89a09f194/

**Raumaufteilung**

Die Wohnfläche gliedert sich in: Vorraum, Gäste-WC mit Dusche, Hauptbadezimmer mit Badewanne & Dusche, Gäste-/Arbeitszimmer, großzügiger Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse, hochwertige Tischlerküche mit Speis, 1 Schlafzimmer, Heizraum, Terrasse mit Gartenanteil

Die **moderne Einbauküche** (Wert ca. 25.000 €) überzeugt mit Steinarbeitsplatte, Side-by-Side-Kühlschrank, Backofen mit Dampfgarer und integrierter Speis – ein echtes Highlight für alle, die Design und Funktion lieben.

## Ausstattung & Technik

- **Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe**
- **Parkett- und Fliesenböden**
- **Elektrische Raffstore** an allen Fenstern und Terrassentüren
- **Elektrische Senkrechtmarkise** auf der Terrasse
- **Vollautomatische Rasensprinkleranlage**
- **E-Ladestation im Carport**
- **Breitband-/Glasfaseranschluss (Telekom)**

## Außenbereich & Parkmöglichkeiten

- 1x Carport mit integrierter E-Ladestation
- 1x zusätzlicher Freiparkplatz
- Sonnige Terrasse mit gepflegtem Gartenanteil

## Weitere Informationen

- Es gibt keine Hausverwaltung
- Kanal, Wasser & Müll separat über die Gemeinde abgerechnet
- Zufahrt über Privatstraße (Pflegeanteil pro Einheit)

## Fazit

Ein durchdachtes Raumkonzept, moderne Technik und ein hochwertiges Wohnambiente – dieser Bungalow überzeugt auf allen Ebenen!

**Interesse? Vereinbaren Sie jetzt Ihre persönliche Besichtigung und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Althofen!**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Klinik <3.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <9.000m
Arzt <8.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <9.500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**
Post <1.000m
Bank <1.000m
Polizei <1.000m
Geldautomat <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap