

**„Raum für Ideen – Wohnen und Arbeiten perfekt
kombiniert“**



Objektnummer: 1122

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9131 Grafenstein
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	319,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	870.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



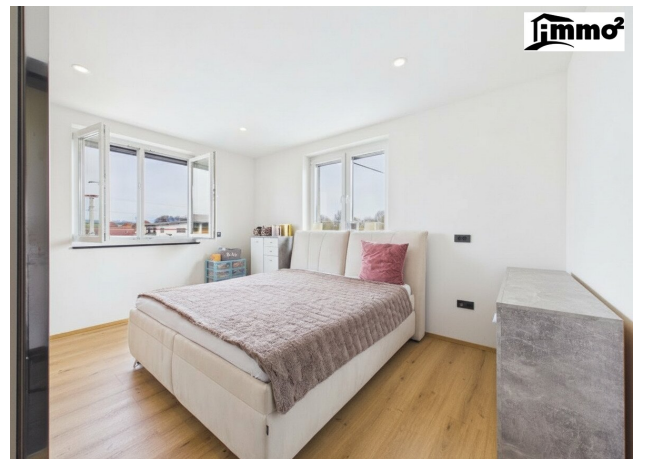
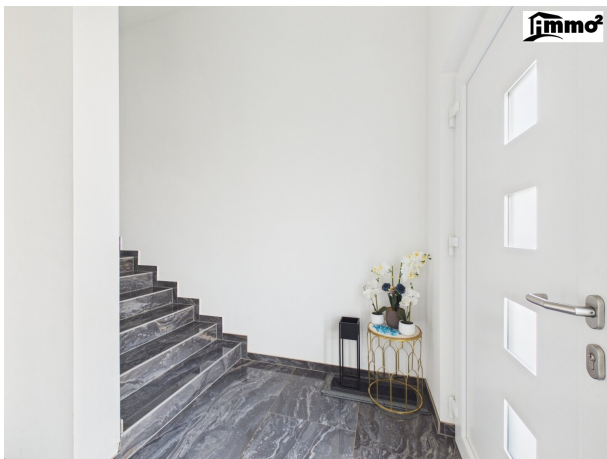
Marc M. Mayer

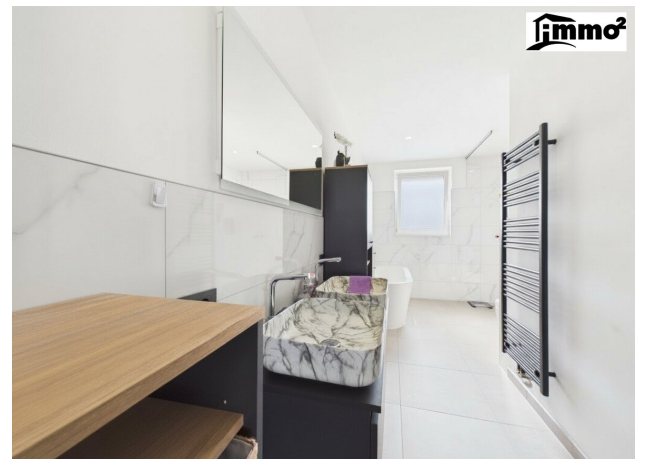
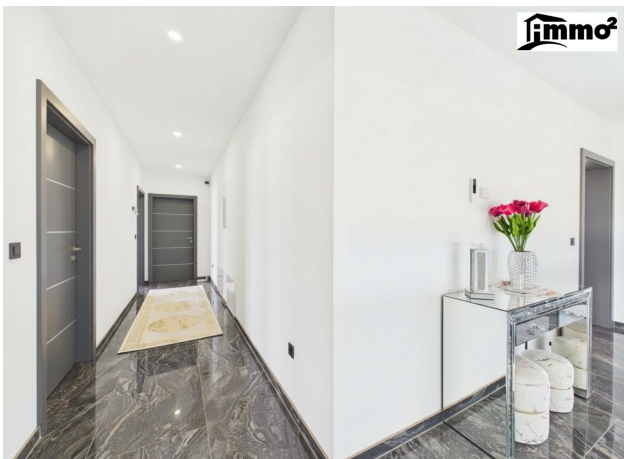
Immo-Hoch2
Hauptstraße 163
9210 Pörschach am Wörthersee

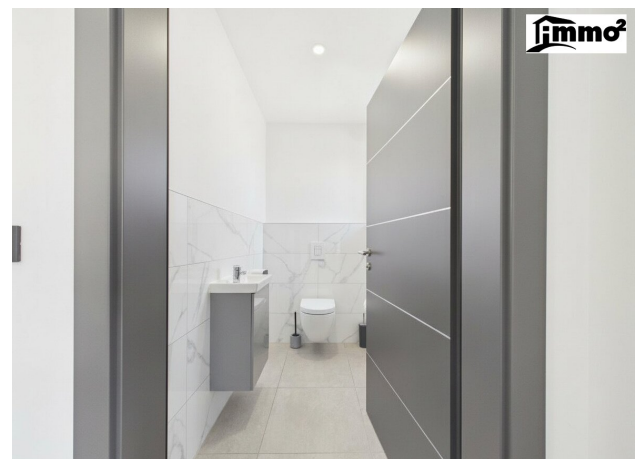
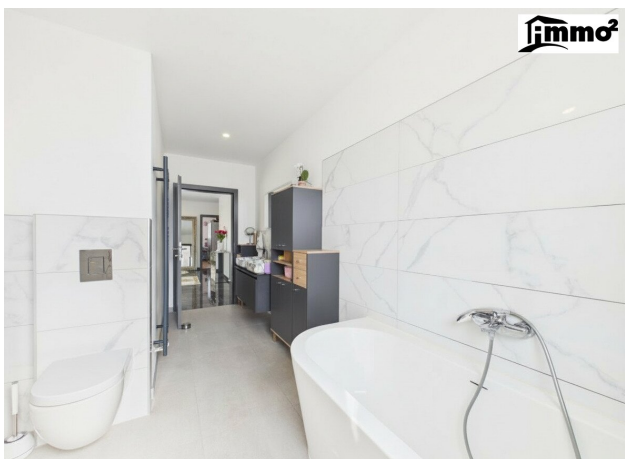
T +43 650 999 77 33

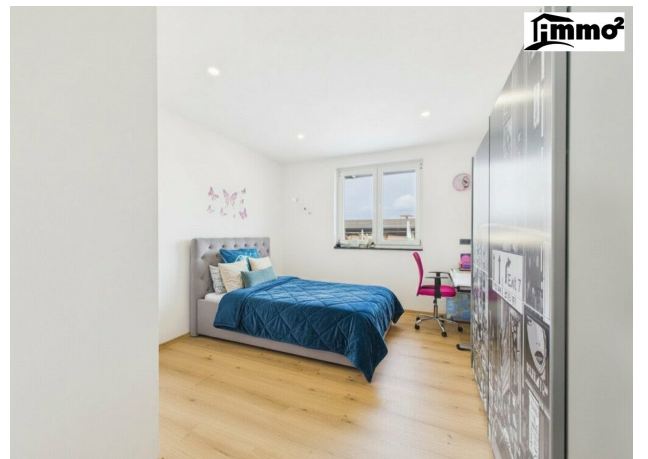
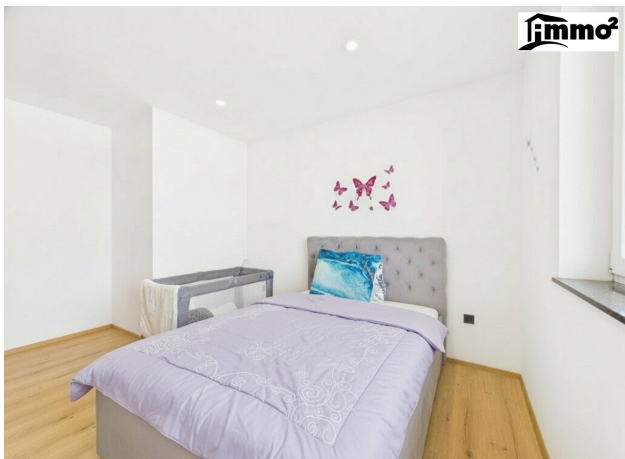
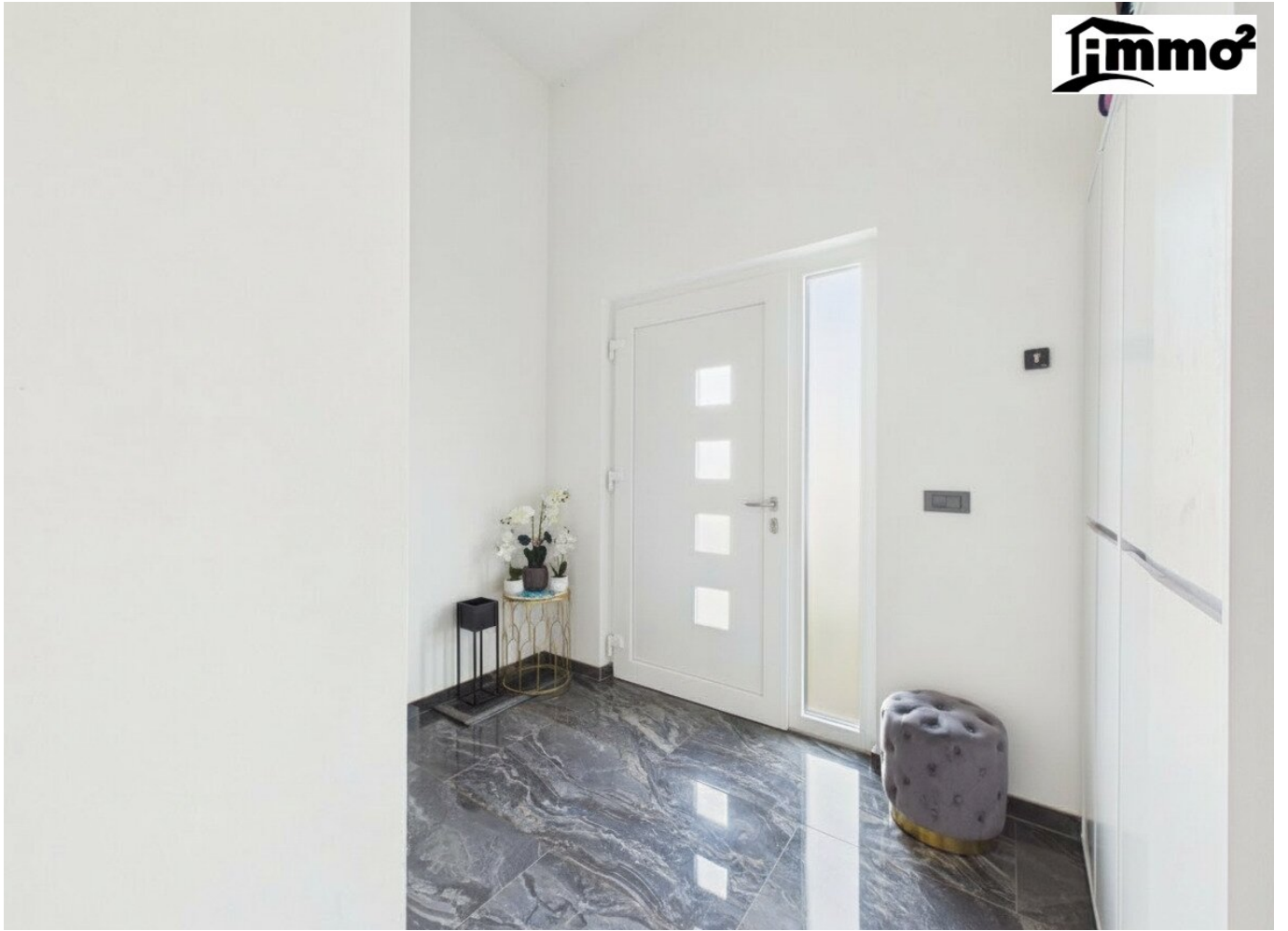




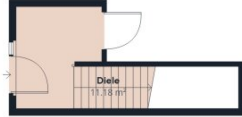












Wohnfläche⁽¹⁾
144,95 m²

Etage 0

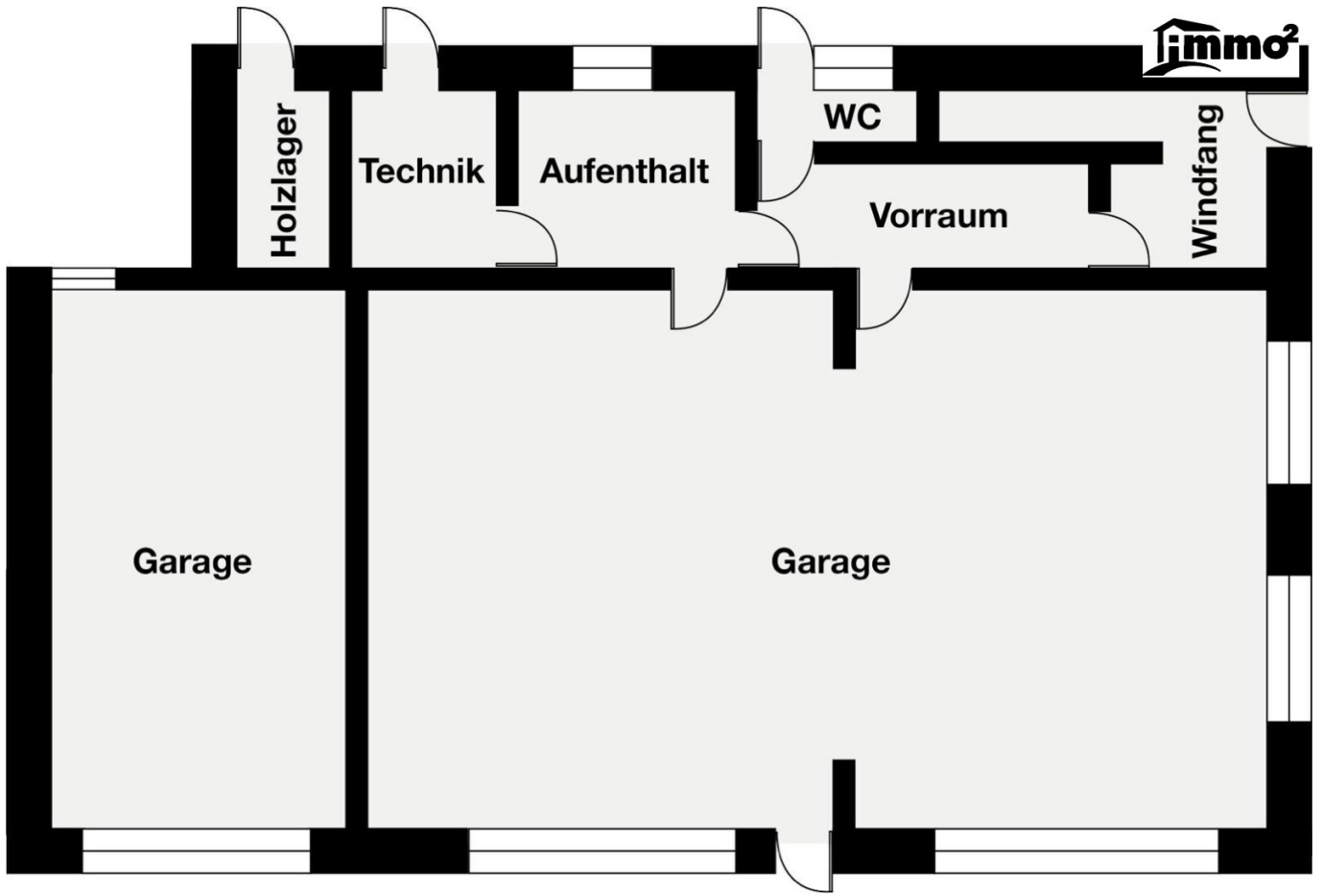


Etage 1

(1) Ist die Gesamtläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Holzlager

Technik

Aufenthalt

WC

Vorraum

Windfang

Garage

Garage



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



Immo²
KOSTENLOSE
BEWERTUNG

Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft in Grafenstein bietet viel Raum für individuelle Wohnideen und überzeugt durch eine großzügige Architektur sowie eine durchdachte Grundstruktur. Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und verbindet praktische Nutzflächen im Erdgeschoss (3 Werkstätten / Garagen) mit einem hellen und offenen Wohnbereich im Obergeschoss.

Immo-Hoch² Highlights

- Ruhige Wohnlage in Grafenstein, wenige Minuten von Klagenfurt entfernt
- Wunderschönes Einfamilienhaus mit zwei Ebenen - EG: Gewerbe - OG: Wohnung
- Sehr große Garagenfläche / Werkstätten 2- 3 Stck mit Vorraum, WC ca. 174qm mit Strom, Wasser, Heizung
- Großzügige moderne Wohnung mit ca 145qm im Obergeschoss
- 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer mit großer Terrasse, Küche mit Essbereich, Badezimmer, WC
- Die Liegenschaft hat im Außenbereich viele Parkmöglichkeiten
- Leben und Arbeiten unter einem Dach oder ein perfektes Investment auf ca 319qm
- Gute Anbindung an Klagenfurt und den Zentralraum Kärnten

Bereits beim ersten Blick wird deutlich, dass hier ein Haus mit viel Potenzial auf seine neuen Eigentümer wartet. Die vorhandene Raumstruktur bietet eine solide Grundlage, um moderne Wohnkonzepte umzusetzen und das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Besonders der großzügige Wohn- und Essbereich im Obergeschoss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bildet das Herzstück des Hauses.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Terrasse, die direkt an den Wohnbereich anschließt. Sie erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen schönen Platz für entspannte Stunden im Freien.

Das Erdgeschoss bietet neben einer sehr großen Werkstätten bzw. Garagenfläche zahlreiche zusätzliche Nutzräume, die vielseitig verwendet werden können – sei es als Werkstatt, Hobbyraum, Lagerfläche oder Vermietung und für weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Neben den großzügigen Garagen stehen ein Technikraum, ein Holzlager, WC sowie ein Aufenthaltsraum zur Verfügung

Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft als ideales Zuhause für Familien oder Menschen,

die Wert auf großzügige Flächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine ruhige Wohnlage legen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese interessante Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen und stehen für weitere Informationen jederzeit gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.