

## **Modernes Wohnen auf einer Ebene: Ihr Traum-Bungalow mit Weitblick**



Koch-/Wohn-/Essbereich

**Objektnummer: 3754\_871**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Enzianweg
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9064 Krobathen
Baujahr:	ca. 2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,13 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	70,54 m²
Kaufpreis:	675.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.60 %	

## Ihr Ansprechpartner



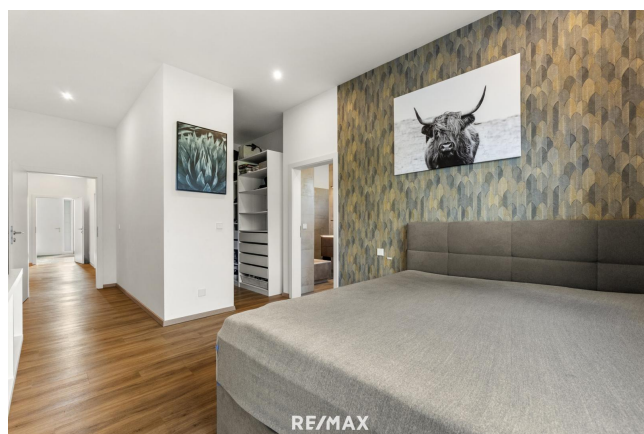
**Maximilian Lerchbaumer**

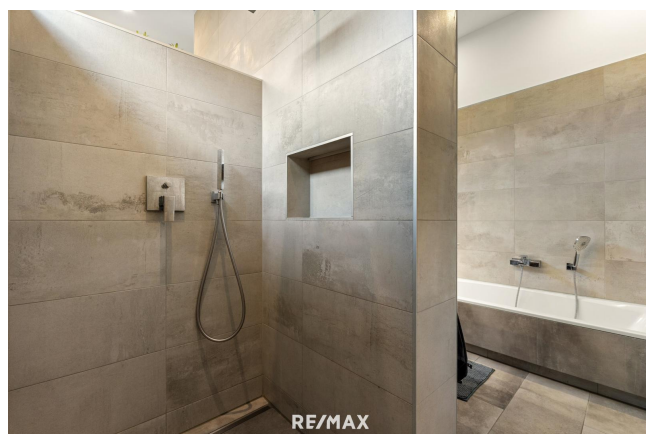
RE/MAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

H +43 664 265 11 03

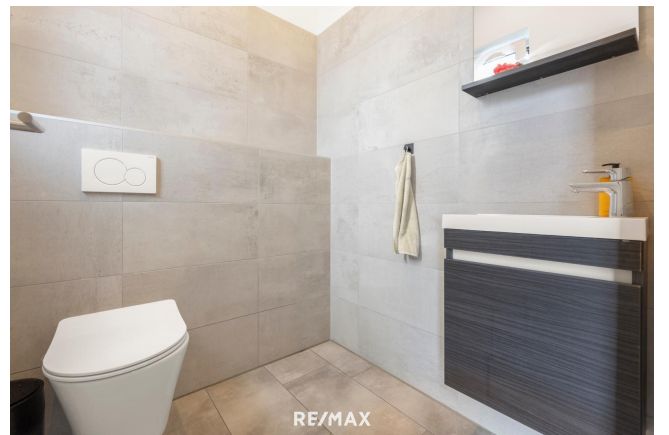
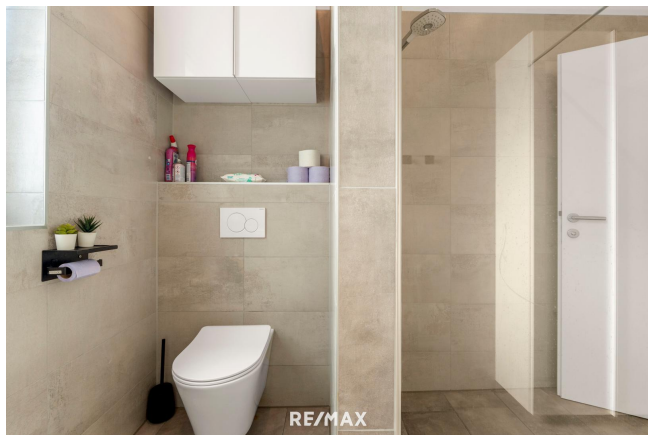














RE/MAX

# Objektbeschreibung

## **Modernes Wohnen auf einer Ebene: Ihr Traum-Bungalow mit Weitblick**

In idyllischer Lage von Krobathen in der Gemeinde Brückl, erwartet Sie ein Bungalow, der modernes Design, hochwertige Ausstattung und naturnahes Wohnen perfekt miteinander verbindet. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 832 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> genießen Sie hier Wohnen auf höchstem Niveau – eingebettet in eine Umgebung aus Wiesen, Wäldern und einem beeindruckenden Bergpanorama.

Der ca. im Jahr 2021 errichtete Bungalow überzeugt mit zeitloser Architektur und einem durchdachten Grundriss. Alle Wohnräume befinden sich ebenerdig und sind hell, offen sowie lichtdurchflutet gestaltet. Stilvolle Materialien und großzügige Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und lassen Innen- und Außenbereich harmonisch ineinander übergehen.

Highlight der Immobilie ist der weitläufige Koch-/Wohn-/Essbereich mit einer hochwertigen, neuen Einbauküche, die sich perfekt in das moderne Raumkonzept einfügt. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit ca. 50 m<sup>2</sup>, die perfekt für entspannte Stunden im Freien ist. Das gepflegte Grundstück lädt ebenfalls zum Verweilen ein und bietet gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Besonderen Wohnkomfort bietet das Hauptschlafzimmer, das mit einem begehbaren Kleiderschrank und einem Badezimmer en suite ausgestattet ist. Dieses verfügt über eine begehbare Dusche, eine Badewanne, ein WC sowie einen praktischen Wäscheschacht, der direkt in den Keller führt. Zwei weitere Zimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinderzimmer, Büro, Hobbyraum oder Gästezimmer. Ein zweites Badezimmer mit Dusche und WC rundet das Raumangebot ab. Weiters gibt es noch ein separates Gäste-WC auf der Wohnebene sowie im Wäscheraum im Keller.

Eine Doppelgarage mit angrenzendem Lager-/Werkstattraum im Ausmaß von ca. 58,17 m<sup>2</sup> bietet reichlich Platz. Der ca. 70 m<sup>2</sup> große Keller schafft zusätzlichen Stauraum.

Im gesamten Haus wurden elektrische, Z-förmige Jalousien installiert. Die zentrale Staubsaugeranlage sorgt für höchsten Komfort im Alltag. Beheizt wird die Immobilie über eine Fußbodenheizung mit Erdwärme-Tiefenbohrung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Strom. Die angeführten Heizkosten sind die aktuellen Stromkosten - das bedeutet, dass Heizung, Warmwasseraufbereitung sowie Haushaltsstrom in dieser Summe enthalten sind.

Zudem ist bereits eine Vorinstallation für eine Photovoltaikanlage vorhanden. An der Fassade ist ein Thermoputz angebracht. Ein programmierbarer Stromkreis sowie ein Glasfaseranschluss unterstreichen die moderne, technische Ausstattung. Durch kleine individuelle Anpassungen wie der Gartengestaltung oder den Einbau eines Garagentores lässt



sich die Immobilie zusätzlich aufwerten.

Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit ausgezeichneter Anbindung. Krobathen bietet eine gute Infrastruktur, während Brückl in ca. 8 Minuten und Völkermarkt in ca. 17 Minuten erreichbar sind. Beide Orte verfügen über Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants und Bildungseinrichtungen. Auch größere Städte wie Klagenfurt und St. Veit liegen ca. 20 Fahrminuten entfernt, wodurch die Lage der Immobilie besonders für Pendler attraktiv ist. Für Freizeit und Erholung sind die beliebten Badeseen Klopeiner See in ca. 18 Minuten, der Längsee in ca. 20 Minuten und der Wörthersee in ca. 30 Minuten erreichbar.

Diese Immobilie ist ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen: modern, hochwertig und eingebettet in eine einzigartige Naturlandschaft. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Bungalow begeistern.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Traumimmobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Energieausweis in Arbeit.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.