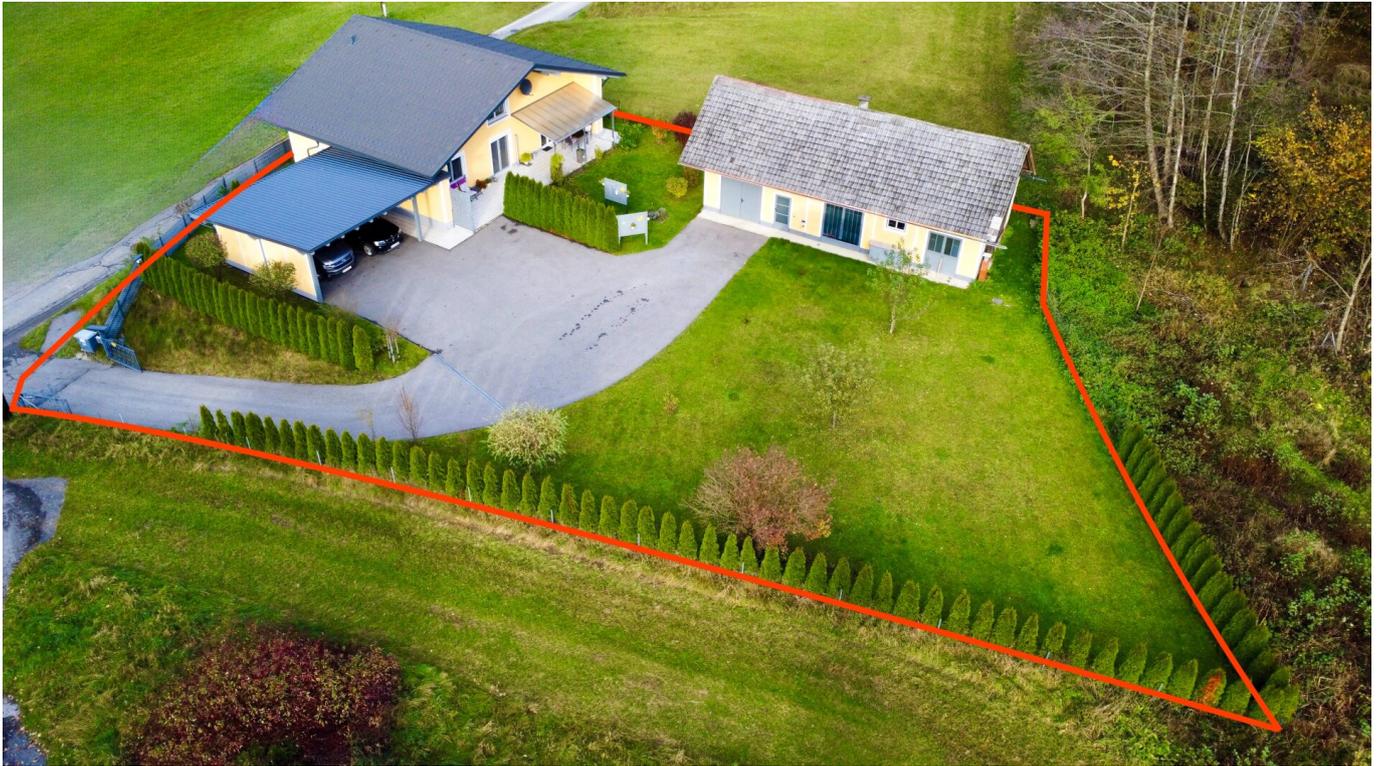


**Exklusiver Bungalow am Techelsberg: Sonnige Terrasse,
prächtiger Garten, Doppelcarport und Potenzial im
Nebengebäude – nur 5 Minuten vom Wörthersee entfernt!**



Luftbild Haus & Grundstück markiert

Objektnummer: 482

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9212 Techelsberg am Wörther See
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,50 m ²
Nutzfläche:	150,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	61,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	529.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

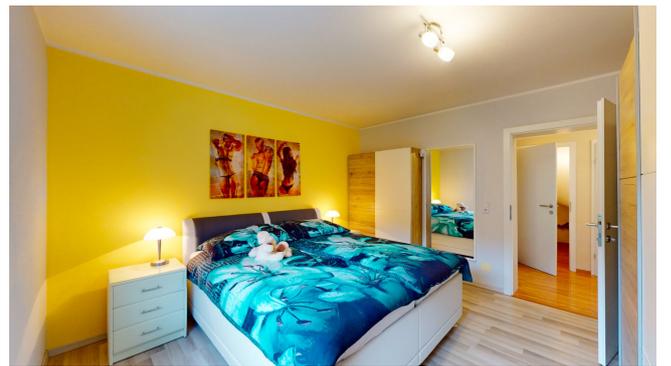


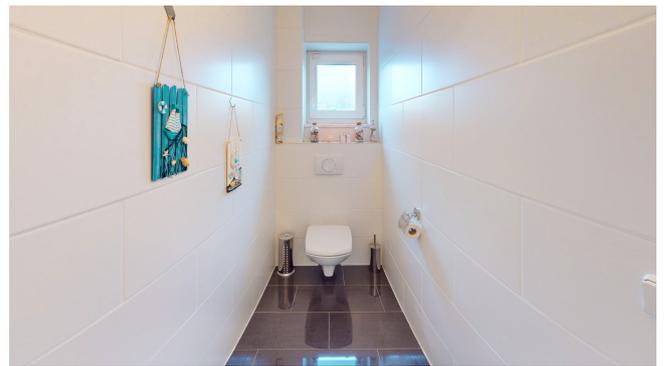
Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

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







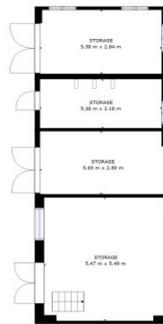


IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

Ing. Günther Haber
Josef Nischelwitzer Straße 6
9073 Klagenfurt am Wörthersee
+43 664 4539400
gh@immotrust.at

Portrait of Ing. Günther Haber, a man in a suit with his arms crossed.

The business card features a blue and red background. On the left, there is a circular logo for IMMOTRUST with the tagline 'Vertrauen verbindet'. To the right of the logo, the name 'Ing. Günther Haber' is printed in bold, followed by his address, phone number, and email address. A small portrait of the agent is located at the bottom right of the card.



GROSS INTERNAL AREA
 FLOOR 1: 175 m², FLOOR 2: 110 m²
 EXCLUDED AREAS: , PORCH: 34 m²
 REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 79 m²
 TOTAL: 285 m²

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 1





GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 175 m², FLOOR 2: 110 m²
EXCLUDED AREAS: , PORCH: 34 m²
REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 79 m²
TOTAL: 285 m²

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 2



Objektbeschreibung

Liebevoll sanierter Bungalow in bester Lage direkt am malerischen Waldrand! Dieses Juwel vereint die Vorzüge eines Neubaus mit dem charmanten Flair eines sorgfältig restaurierten Altbaus. Im Zuge dieser Kernsanierung wurde jeder Zentimeter des Gebäudes und sogar das schützende Carport mit viel Hingabe zum Detail durchdacht und liebevoll ausgebaut.

Die Effizienz der Luftwärmepumpe sorgt nicht nur für angenehmes Raumklima, sondern auch für nachhaltige Energieversorgung. Das Dachgeschoss, frisch fertiggestellt und derzeit mit Infrarotheizungen beheizt, bietet zusätzlichen Wohnraum. Dieser äußerst geräumige Raum bietet sich hervorragend für verschiedene Zwecke an, darunter als Atelier, Hobbyraum, Veranstaltungsort für Partys, Gästeunterkunft und vieles mehr. Falls das Dachgeschoss dauerhaft genutzt wird, besteht die Möglichkeit, eine Photovoltaikanlage zu installieren, eventuell mit einem Speicher und einer Ladestation für Kraftfahrzeuge. Des Weiteren könnte eine Fußbodenheizung nachgerüstet werden, deren Aufbauhöhe lediglich 2 Zentimeter beträgt und die an das bestehende Heizsystem angeschlossen werden kann.

Das Nebengebäude mit großzügigen 72,7 m² im Erdgeschoss verspricht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Derzeit beherbergt das Erdgeschoss vier geräumige Abstellräume. Ein separater Wohnraum, Büro oder eine Garage für weitere Fahrzeuge könnte hier entstehen – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt!

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Küche: 14,7 m²
- Zimmer: 15,2 m²
- Wohnzimmer: 16,6 m²
- Schlafzimmer: 13,3 m²
- Badezimmer: 6,9 m²
- Abstellraum: 1,8 m²

- WC: 1,8 m²
- Korridor: 12,2 m²
- Treppenaufgang: 2,8 m²
- Heizung: 2,3 m²
- Terrasse: 34 m²

Dachgeschoss:

- Mansarde: 79,9 m²

Carport:

- 47,7 m²

Nebengebäude:

- EG: 72,7 m²

Kosten:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Wohnen nicht nur komfortabel, sondern auch kosteneffizient ist! Dank der modernen Luftwasser Wärmepumpe liegt der jährliche Stromverbrauch aktuell bei etwa 5000 kWh. Das entspricht lediglich monatlichen Stromkosten von 127,-€ für Haushaltsstrom (inklusive täglichem Kochen), Warmwasser (260 Liter Boiler) und Heizung (meist bei angenehmen 25 Grad im Winter). Diese Energieeffizienz macht das Leben hier nicht nur umweltfreundlich, sondern auch äußerst erschwinglich.

Zusätzlich zu den Stromkosten belaufen sich die monatlichen Gebühren für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr auf nur etwa 35,-€. Die jährliche Grundsteuer beträgt lediglich 110,-€. Wohnen Sie hier sorgenfrei und genießen Sie die finanzielle Entlastung!

Garten:

Ihr neues Zuhause ist von einem großzügigen Garten umgeben, der mit Obstbäumen und verschiedenen Sträuchern verzaubert. Mit rund 600 Terrassenplatten rund um das Haus können Sie das gesamte Anwesen trockenen Fußes erkunden. Selbst bei Regen gelangen Sie vom Carport überdacht ins Haus, ohne einen Tropfen Wasser abzubekommen.

Die Auffahrt, der gesamte Fahrbereich unter dem Carport und zum Nebengebäude sind asphaltiert – für eine komfortable und gepflegte Umgebung. Auf dem weitläufigen Grundstück erleben Sie maximale Privatsphäre und einen atemberaubenden Blick auf die Umgebung. Genießen Sie hier die Natur in vollen Zügen, von Vogelgesang bis zur Sichtung von Wildtieren in unmittelbarer Nähe.

Dieses Anwesen bietet nicht nur ein Zuhause, sondern die Möglichkeit, Ihre Träume und Ideen zu verwirklichen. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses liebevoll gestalteten Bungalows verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Kapitel im Traumhaus am Waldrand!