Stilvoll und barrierefrei! Erstbezug in Gartenwohnung mit überdachter Terrasse Nähe Klopeiner See

Luftaufnahme

Objektnummer: 00150008770001

Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9122 Unterburg am Klopeiner See
Wohnfläche:	48,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	161,00 m²
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	305.000,00 €

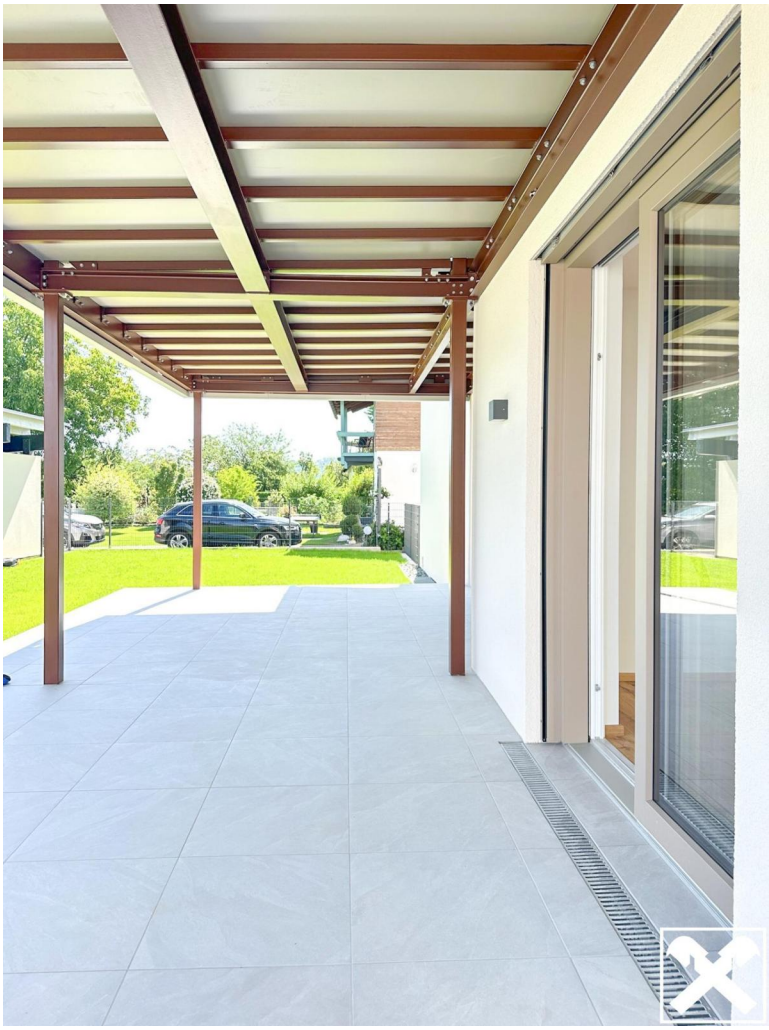
Ihr Ansprechpartner

Martin Rössler

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH - Völkermarkt
Hauptplatz 12
9100 Völkermarkt

T +43 577 43 300
H +43 664 450 68 40

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



Objektbeschreibung

Dort zu leben, wo andere Urlaub machen

„erLeben“ Sie die wunderschöne, abwechslungsreiche und stets spannende Region Klopeiner See – Südkärnten!

Die Wohnanlage liegt im Ortsteil Unterburg, an der Ostseite des Klopeiner Sees in sonniger Lage. Das Wander- und Fahrradparadies bietet jede Menge an Freizeit- und Kulturaktivitäten. Die Nähe zu Italien und Slowenien bereichern das Angebot. Auch die Nähe zur Landeshauptstadt Klagenfurt bzw. auch zur Bezirksstadt Völkermarkt verhilft der Gemeinde St. Kanzian zu einem stetigen Wachstum, denn Wohnen am Land wird zunehmend attraktiver.

Der Ort St. Kanzian selbst verfügt über sämtliche Infrastruktur wie Geschäfte, Banken, Ärzte, Trafik/Postpartner, eine Volksschule und einen Kindergarten sowie eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz mit Bus und Bahn (Bahnhof Kühnsdorf-Klopeiner See).

Infos zum Wohnprojekt:

Die ehemalige Pension Victoria wurde zu hochwertigen Wohnungen umgebaut.

Alle Wohnungen sind barrierefrei und mit Lift erreichbar. Ebenso verfügt **jede Einheit** über ein **Kellerabteil, 1 Carport mit einem Abstellraum und einer Ladeanschlussvorbereitung für E-Autos**. Ein weiteres Carport kann zu einem Preis von € 15.000,-- erworben werden.

Aufteilung der Wohnung TOP 1 (ca. 48 m² Wohnfl.)**:**

Vorraum, Koch-/Ess- und Wohnbereich, Schlafzimmer, Bad, WC

Für noch mehr Lebensqualität profitieren Sie zudem von einer ausgesprochen großzügigen *Terrasse* mit ca. 50 m² sowie einem *Eigengarten* mit ca. 161 m², die zum Verweilen und Entspannen einladen.

Beheizung:

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine modulierende Luft-Wasser-Wärmepumpe und

die Raumbeheizung über eine entsprechend ausgelegte Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt über wohnungsinterne Elektrospeicher mit 120 Liter.

Sonstiges:

- Hochwertige und moderne Ausstattung in jeder Wohneinheit: Kunststoff-/Alufenster mit elektr. Raffstores, Fußbodenheizung und vieles mehr!
- Sämtliche Informationen über das Wohnprojekt sowie die genaue Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten Sie nach der Objektanfrage per E-Mail.

Entfernungen:

- 350 m Bushaltestelle
- 2,3 km St. Kanzian am Klopeiner See Zentrum
- 2,7 km Bahnhof Kühnsdorf-Klopeiner See
- 3 km Kühnsdorf Zentrum
- 7,6 km Völkermarkt Zentrum und Völkermarkter Busbahnhof
- 24,6 km Klagenfurt am Wörthersee Zentrum
- 25,4 km Klagenfurt Hauptbahnhof

Seen:

- 1,2 km Klopeiner See
- 3,2 km Völkermarkter Stausee
- 4,4 km Turnersee
- 6,9 km Gösselsdorfer See
- 29,6 km Wörthersee

Nebenkosten:

PROVISIONSFREI!, 3,5% Grunderwerbsteuer, *1,1% GB-Eintragung, 2,4% Notarkosten inkl. 20% Ust. (ohne Barauslagen).

*Befreiung der Gebühr bis zum 01.06.2026 möglich (bei Hauptwohnsitznutzung).