

## Freizeitparadies vor der Haustür! Zweifamilienhaus in unmittelbarer Seenähe



Lageplan

**Objektnummer: 0015000975**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9122 St. Kanzian
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	182,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	29,97 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	593.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Rössler**

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH - Völkermarkt  
Hauptplatz 12  
9100 Völkermarkt

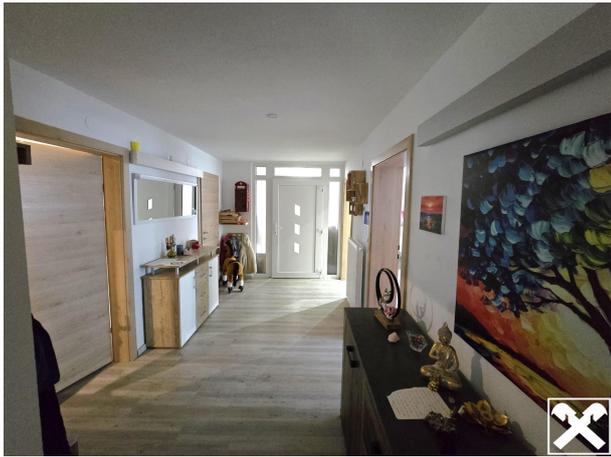
T +43 577 43 300

H +43 664 282 42 86





















## Objektbeschreibung

Sie stehen vor einem neuen Lebensabschnitt und suchen das passende Zuhause? Dann entdecken Sie diese attraktive Immobilie in unmittelbarer Seenähe – eine Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten!

### Link zum Video:

<https://youtu.be/jXqWNeaR9KQ>

### Zur Lage:

St. Kanzian ist ein beliebtes Urlaubsziel und bietet daher eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Der nur wenige Meter entfernte Klopeiner See lädt zu einem entspannten Badetag, zu verschiedenen Wassersportarten und zu gemütlichen Spaziergängen entlang des Ufers ein.

Ob Gasthäuser, Einkaufsmöglichkeiten oder wichtige Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs – alles befindet sich in fußläufiger Entfernung. Selbst die Schule ist für Kinder fußläufig problemlos erreichbar.

Dank einer *Doppelgarage* und *vier zusätzlichen Frestellplätzen* ist für Sie und Ihre Gäste stets ausreichend Parkfläche vorhanden. Der überdachte Hauseingang neben der Garage gewährleistet einen wettergeschützten Zugang in Ihr Zuhause.

### **Aufteilung des Zweifamilienhauses** (ca. 182,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1970 in solider Massivbauweise errichtet und im Jahre 2020 saniert. Dabei wurde das Erdgeschoss zur Gänze und das Obergeschoss teilweise saniert.

#### *Kellergeschoss (ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche):*

Kellerraum, Tankraum, Heizraum.

#### *Erdgeschoss (ca. 92,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche):*

Stiegenhaus, Gang, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, eines davon mit Abstellraum, Essküche, WC, Bad.

Der *überdachte Terrassenplatz* und der *großzügige Garten* sorgen für zusätzlichen Komfort und bieten genügend Platz für kreative Gestaltungsideen.

*Obergeschoss (ca. 90,05 m<sup>2</sup> Wohnfläche):*

Gang/Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, 3 Bäder, 3 WC's.

Ein *überdachter Balkon*, der durch zwei Zimmer zugänglich ist, rundet das Angebot ab.

### **Ausstattungen:**

- Das Inventar kann nach Absprache
- Die ca. 1,5 m hohe *Doppelstabmattenumzäunung* gewährleistet sowohl Sichtschutz als auch Absturzsicherung. So wird Ihre Privatsphäre bewahrt und für Kinder ein sicherer Spielbereich ermöglicht.

### **Beheizung:**

- Pellets-Zentralheizung
- Bodenheizung im Bad (EG)

### **Anschlüsse:**

Strom, Wasser, Kanal und Telefon vorhanden.

### **Entfernungen:**

- 230 m Freizeitanlagen Walderlebniswelt
- 240 m Bushaltestelle
- 600 m Volksschule
- 650 m Billa, Penny und Spar
- 750 m Tennisplatz, Strandbad
- 1 km Arzt, Apotheke, Postbriefkasten
- 5,3 km Kühnsdorf Zentrum

- 9,8 km Völkermarkt Zentrum
- 23,1 km Klagenfurt Zentrum

**Seen:**

- 280 m Klopeiner See
- 1 km Kleinsee
- 3,7 km Turnersee
- 4,7 km Völkermarkter Stausee
- 9,2 km Gösselsdorfer See
- 27,9 km Wörthersee

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% GB-Eintragung, 3,6% Provision inkl. USt.,

Kaufvertragserrichtung laut Tarif.

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung und Absicherung!