

**Wohntraum nahe dem Klopeiner See. - Nur 15 Min. vor  
Klagenfurt. - Naturnahe wohnen.**



**Objektnummer: 1009**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9122 St. Kanzian
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	65,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,58 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	65,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



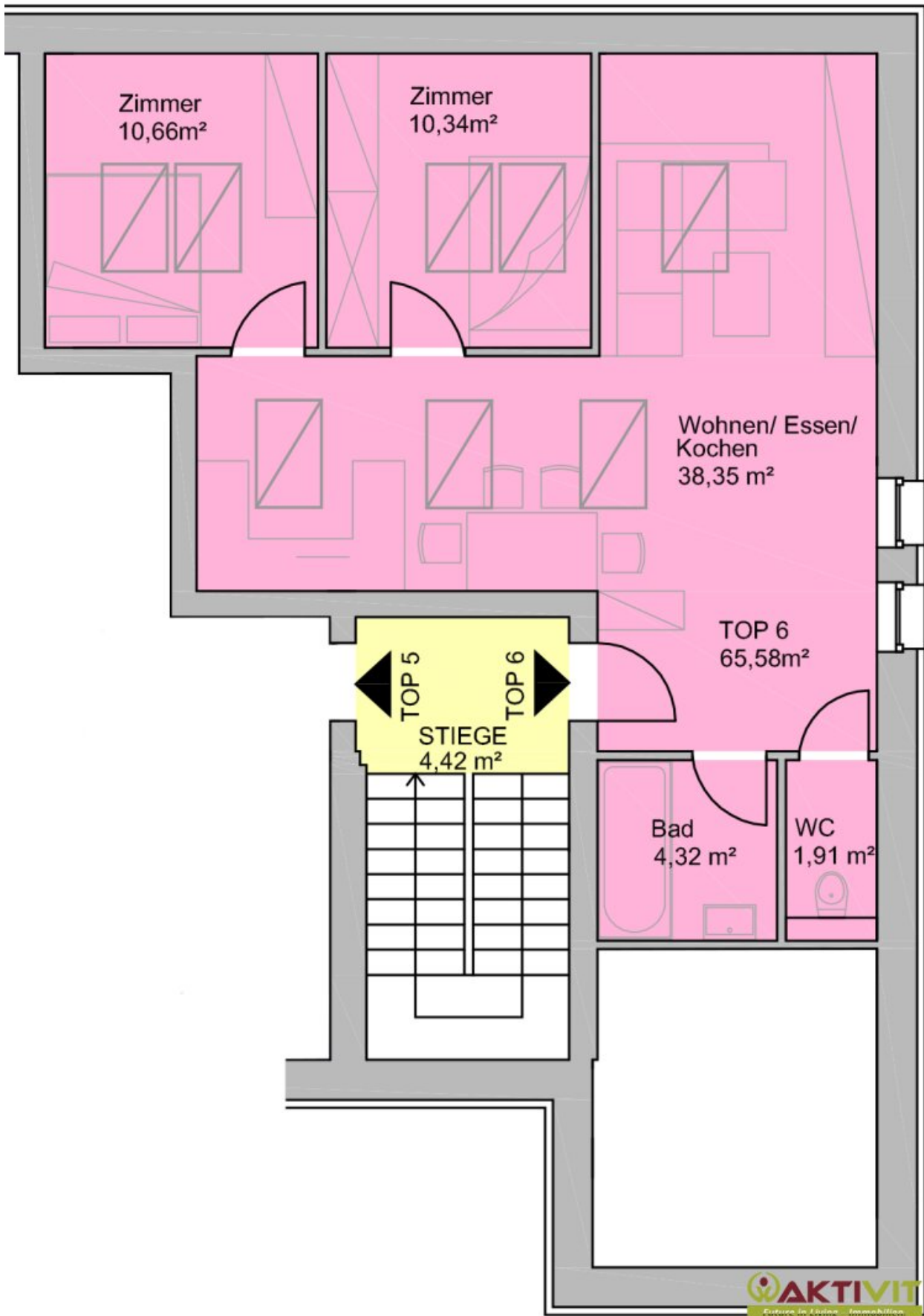
**Monika Fussi**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

T +43 664 24 60 404







## Objektbeschreibung

Diese kürzlich renovierte Wohnung befindet sich in naturnaher Wohnlage, vor dem Beginn des Völkermarkter Stausees.

Die Wohnung bietet rund 65,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über ein Wohnzimmer sowie zwei Schlafzimmer. Die Wohnung kann als Ferienwohnung vermietet oder als durchgehender Wohnsitz genutzt werden.

### ***Die Vorteile dieser Wohnung auf einen Blick:***

- Naturnahe Lage nur 15 Min. vor Klagenfurt.
- Ideale Autobahn-Anbindung.
- Wohnnutzung und Vermietung möglich.
- Rund 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Keller.
- Erst 2020 umfassend renoviert.
- Einrichtung und Ausstattung inklusive.
- Stellplatz bei Bedarf zusätzlich erwerbbar.
- Anschließende Möglichkeit zur Unterbringung von Pferden.

### **DIE WOHNUNG:**

Die Wohnung im 2. Obergeschoß hat insgesamt rund 65,6 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und ein zugehöriges Kellerabteil.

Die Wohnung beginnt mit einem Eingangsbereich der in den zentralen Wohn- und Essbereich übergeht.

Die zwei Schlafzimmer und das Bad sowie das getrennte WC sind vom Wohnraum erschlossen.

Der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugehörig, dieses ist im Preis inkludiert.

KFZ-Stellplätze können bei Bedarf zusätzlich erworben werden. Ein Carport-Stellplatz um € 12.000 und ein nicht überdachter Stellplatz um € 7.500,-.

In einer naheliegenden Stallung mit Pferdeboxen sind Plätze verfügbar. So eignet sich das Angebot auch ideal für Besitzer von Pferden.

### **DIE VERMIETUNG:**

Die Wohnung kann als (Haupt-) Wohnsitz genutzt oder vermietet werden, hier ist auch die Vermietung als Ferienwohnung möglich.

Zudem bieten die Verkäufer einen Service zur Vermietung nach Vereinbarung.

### **DIE AUSSTATTUNG:**

Das Haus wurde 2020 generalsaniert und die Wohnungen gänzlich renoviert.

Die Beheizung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung und zum Teil über Fußbodenheizung. Die Böden sind mit hochwertigem PVC und Dielenoptik und Fliesen ausgeführt.

Der Verkauf erfolgt inklusive der Küchen- und Badezimmer-Ausstattung sowie weitere Einrichtung bei Bedarf.

In diesem Haus stehen noch weitere Wohnungen zwischen 65 und 80 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Gerne informieren wir Sie auch über die weiteren Angebote.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Monika Fussi

[+43 664 24 60 404](tel:+436642460404)

[m.fussi@aktivit.org](mailto:m.fussi@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <2.500m

Arzt <6.000m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap