

**Charmantes Zweifamilienhaus in St. Kanzian – Platz für  
Ihre Träume!**



**Objektnummer: 5940/6508**  
**Eine Immobilie von PD Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9122 St. Primus
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8,50
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Würcher**

PD Immobilien  
Neue Bienengasse 5  
8020 Graz

T +43664 5476300  
H +43664 5476300







# Objektbeschreibung

## Lagebeschreibung:

St. Kanzian am Klopeiner See liegt im malerischen Jauntal in Kärnten, südlich des Völkermarkter Stausees und etwa sieben Kilometer von der Bezirkshauptstadt Völkermarkt entfernt.

Die Gemeinde ist bekannt für den Klopeiner See, einen der wärmsten Badeseen Europas mit Wassertemperaturen von bis zu 28°C, der zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Wandern und Radfahren bietet.

Die idyllische Umgebung und die gut ausgebaute Infrastruktur machen St. Kanzian zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Naturliebhaber.

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus in St. Kanzian am Klopeiner See mit einer Grundstücksfläche von ca. 745 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss, mit jeweils ca. 100 m<sup>2</sup> pro Etage. Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 240 m<sup>2</sup>.

Insgesamt bietet das Haus acht Zimmer, die sich ideal für Familien oder als separate Wohneinheiten nutzen lassen. Jede Etage ist über ein zentrales Treppenhaus erreichbar, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Das Erdgeschoss verfügt über eine Terrasse, während das Obergeschoss mit einem Balkon und einer großzügigen Dachterrasse ausgestattet ist, die einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft bieten.

Die Bäder sind jeweils mit Badewanne, Dusche und Bidet ausgestattet, was den Wohnkomfort unterstreicht. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Garage und ein Carport mit Platz für zwei Autos, sodass ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge vorhanden ist.

Dieses Haus richtet sich besonders an Personen mit handwerklichem Geschick, die Freude daran haben, ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen. Die solide Bausubstanz bietet eine ideale Basis für individuelle Gestaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Nutzen Sie die Chance, dieses Haus nach Ihren Vorstellungen zu renovieren und ein Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu schaffen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses interessante Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap