

## **Idyllisches Landhaus zum Ankommen und Wohlfühlen in St. Kanzian**



**Objektnummer: 937**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9122 St. Kanzian am Klopeiner See
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

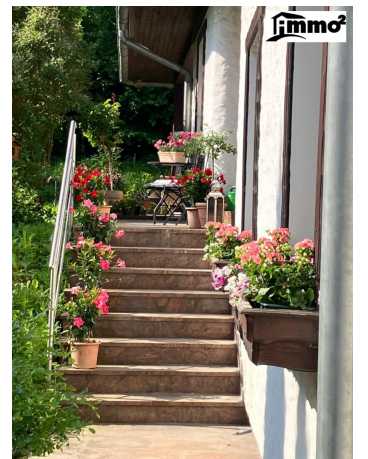
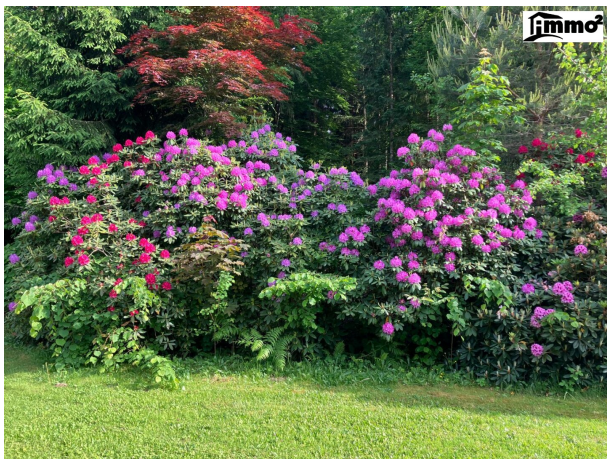


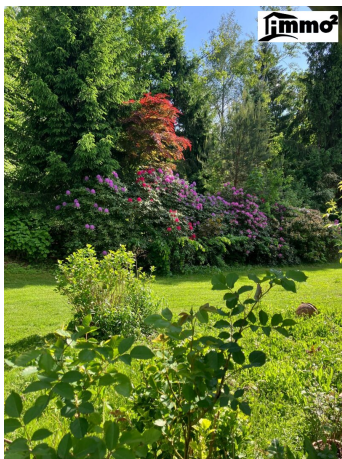
### **Marc M. Mayer**

Immo-Hoch2  
Hauptstraße 163  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 650 999 77 33

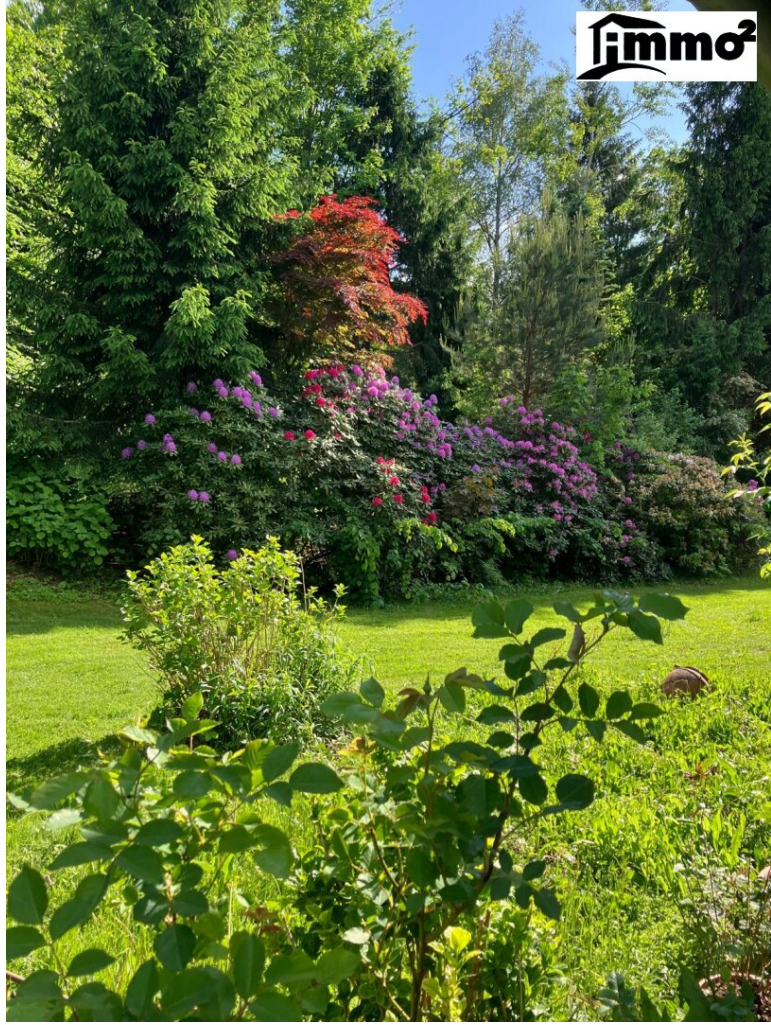
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

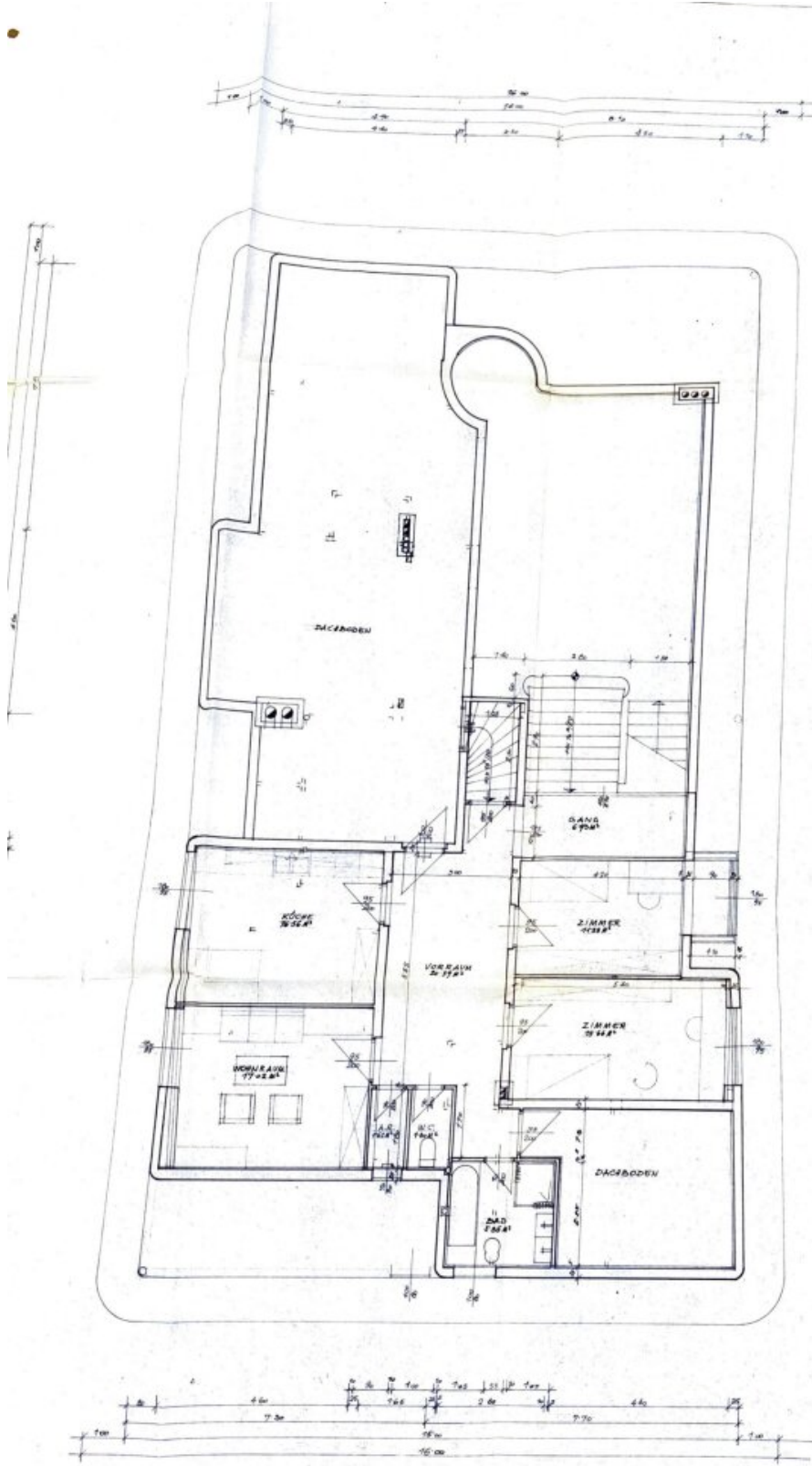












BAUSPARKASSE

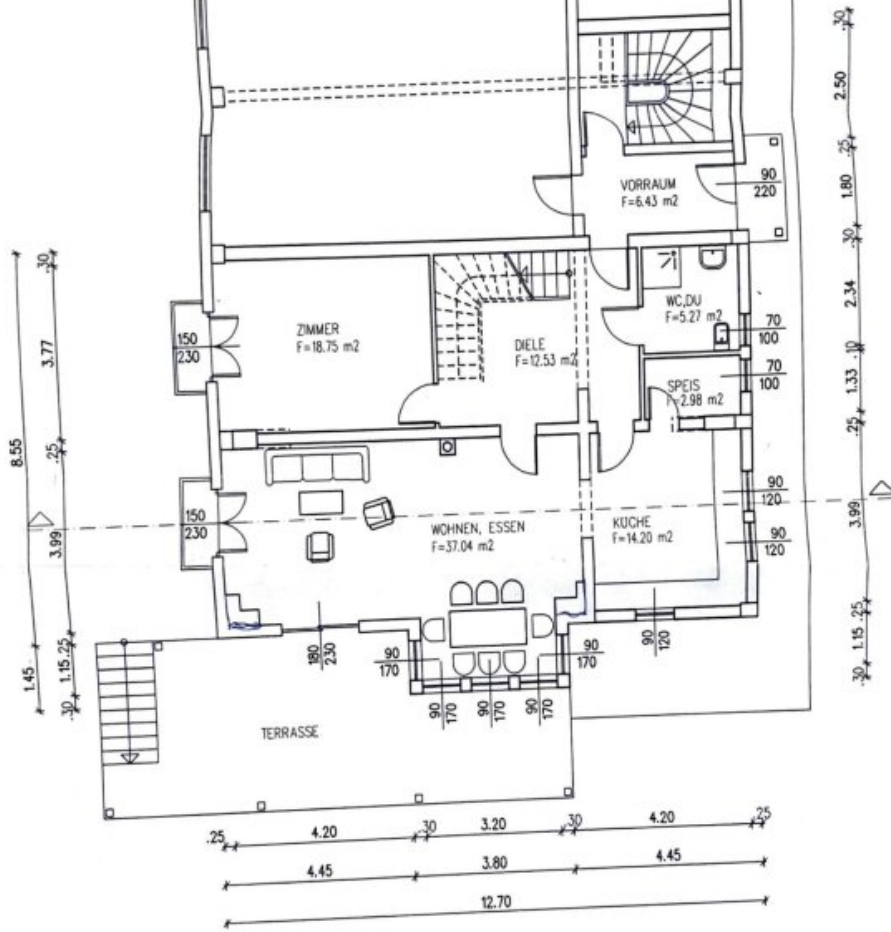
bauherren:

bautührer: *Hans Moser*  
**BAUUNTERNEHMEN  
 HANS MOSER**  
 Hoch- und Tiefbau  
 9141 Eberndorf - Buchhorn  
 Telefon 307

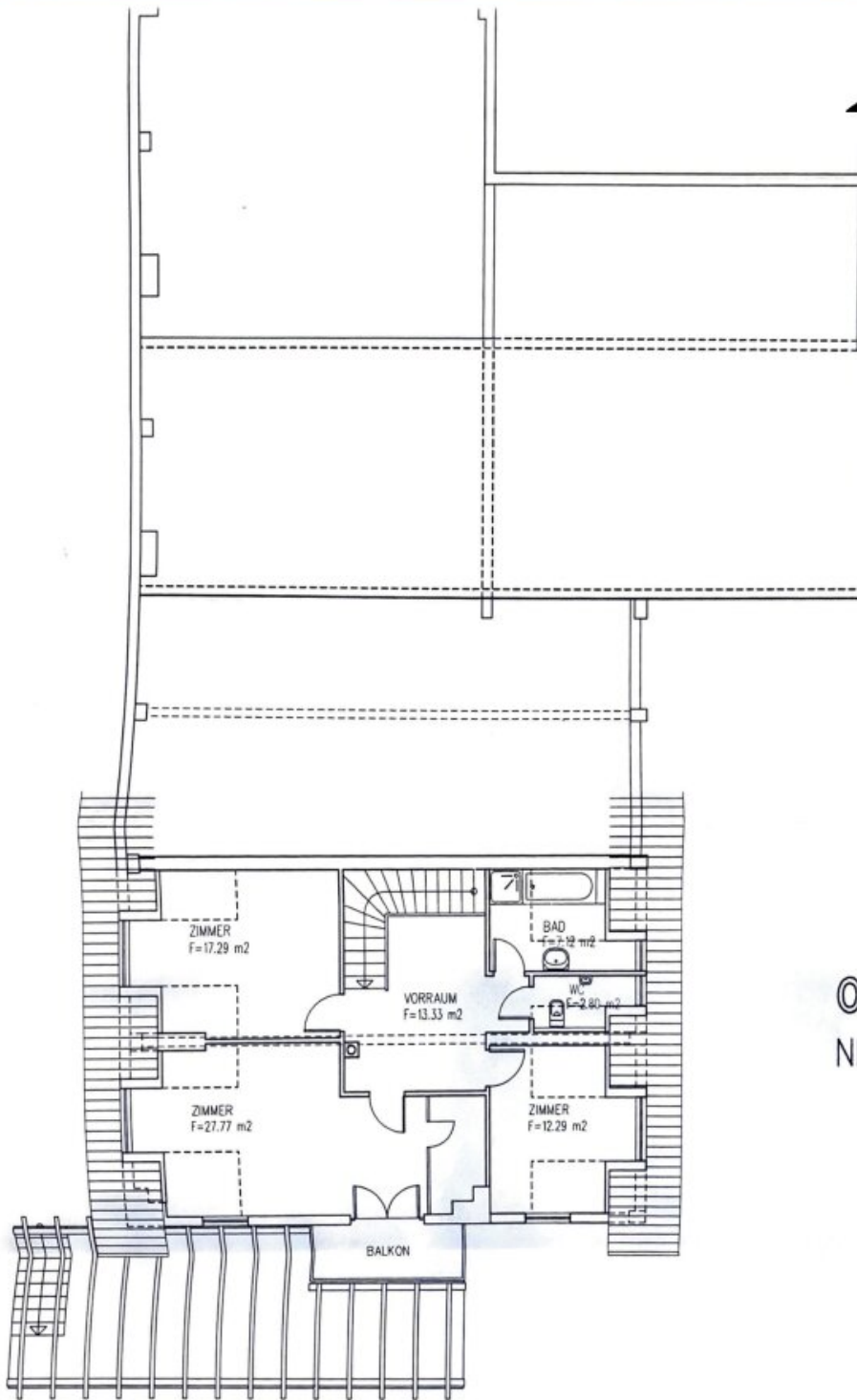
baubehörde:

Genehmigt mit Bescheid  
 vom 22.07.21, KE-314/21  
 Stg-Bürgermeister  
*Stöckli*

2-familien-wohnhaus  
 drewin+dr.brita.berger  
 dipl.kfm. oskar.lafin  
 dachgeschoss m1100  
 auf parz.nr. 836/22 kg st. konstan



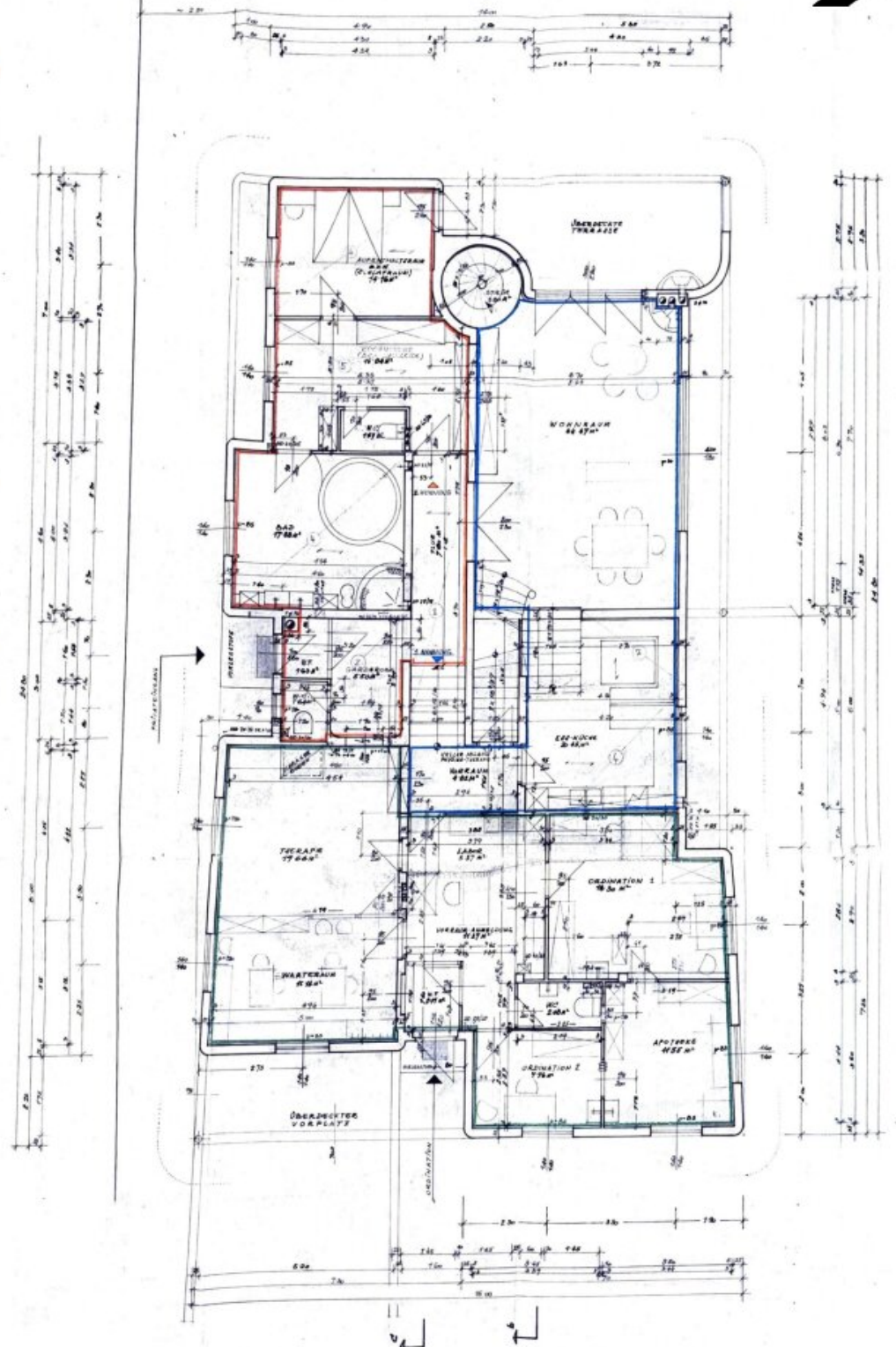
ERDGESCHO  
NF=90.77 m<sup>2</sup>



**OBERGESCHOSS**

NF=80.60 m<sup>2</sup>

①	LICHTWEITE 100%	9'0"0"
②	4m	9'0"0"
③	5.5m	9'0"0"
④	6.5m	9'0"0"
⑤	7.5m	9'0"0"
⑥	8.5m	9'0"0"
⑦	9.5m	9'0"0"
⑧	10.5m	9'0"0"
⑨	11.5m	9'0"0"
⑩	12.5m	9'0"0"
⑪	13.5m	9'0"0"
⑫	14.5m	9'0"0"
⑬	15.5m	9'0"0"
⑭	16.5m	9'0"0"
⑮	17.5m	9'0"0"
⑯	18.5m	9'0"0"
⑰	19.5m	9'0"0"
⑱	20.5m	9'0"0"
⑲	21.5m	9'0"0"
⑳	22.5m	9'0"0"
㉑	23.5m	9'0"0"
㉒	24.5m	9'0"0"
㉓	25.5m	9'0"0"
㉔	26.5m	9'0"0"
㉕	27.5m	9'0"0"
㉖	28.5m	9'0"0"
㉗	29.5m	9'0"0"
㉘	30.5m	9'0"0"
㉙	31.5m	9'0"0"
㉚	32.5m	9'0"0"
㉛	33.5m	9'0"0"
㉜	34.5m	9'0"0"
㉝	35.5m	9'0"0"
㉞	36.5m	9'0"0"
㉟	37.5m	9'0"0"
㊱	38.5m	9'0"0"
㊲	39.5m	9'0"0"
㊳	40.5m	9'0"0"
㊴	41.5m	9'0"0"
㊵	42.5m	9'0"0"
㊶	43.5m	9'0"0"
㊷	44.5m	9'0"0"
㊸	45.5m	9'0"0"
㊹	46.5m	9'0"0"
㊺	47.5m	9'0"0"
㊻	48.5m	9'0"0"
㊼	49.5m	9'0"0"
㊽	50.5m	9'0"0"
㊾	51.5m	9'0"0"
㊿	52.5m	9'0"0"



bauherren:  
 bauherren:  
 baubehörde:  
 LEGENDE:  
 11 - HAYESCHULTZ  
 12 - HAYESCHULTZ  
 13 - HAYESCHULTZ  
 14 - HAYESCHULTZ  
 15 - HAYESCHULTZ  
 16 - HAYESCHULTZ  
 17 - HAYESCHULTZ  
 18 - HAYESCHULTZ  
 19 - HAYESCHULTZ  
 20 - HAYESCHULTZ  
 21 - HAYESCHULTZ  
 22 - HAYESCHULTZ  
 23 - HAYESCHULTZ  
 24 - HAYESCHULTZ  
 25 - HAYESCHULTZ  
 26 - HAYESCHULTZ  
 27 - HAYESCHULTZ  
 28 - HAYESCHULTZ  
 29 - HAYESCHULTZ  
 30 - HAYESCHULTZ  
 31 - HAYESCHULTZ  
 32 - HAYESCHULTZ  
 33 - HAYESCHULTZ  
 34 - HAYESCHULTZ  
 35 - HAYESCHULTZ  
 36 - HAYESCHULTZ  
 37 - HAYESCHULTZ  
 38 - HAYESCHULTZ  
 39 - HAYESCHULTZ  
 40 - HAYESCHULTZ  
 41 - HAYESCHULTZ  
 42 - HAYESCHULTZ  
 43 - HAYESCHULTZ  
 44 - HAYESCHULTZ  
 45 - HAYESCHULTZ  
 46 - HAYESCHULTZ  
 47 - HAYESCHULTZ  
 48 - HAYESCHULTZ  
 49 - HAYESCHULTZ  
 50 - HAYESCHULTZ  
 51 - HAYESCHULTZ  
 52 - HAYESCHULTZ  
 53 - HAYESCHULTZ  
 54 - HAYESCHULTZ  
 55 - HAYESCHULTZ  
 56 - HAYESCHULTZ  
 57 - HAYESCHULTZ  
 58 - HAYESCHULTZ  
 59 - HAYESCHULTZ  
 60 - HAYESCHULTZ  
 61 - HAYESCHULTZ  
 62 - HAYESCHULTZ  
 63 - HAYESCHULTZ  
 64 - HAYESCHULTZ  
 65 - HAYESCHULTZ  
 66 - HAYESCHULTZ  
 67 - HAYESCHULTZ  
 68 - HAYESCHULTZ  
 69 - HAYESCHULTZ  
 70 - HAYESCHULTZ  
 71 - HAYESCHULTZ  
 72 - HAYESCHULTZ  
 73 - HAYESCHULTZ  
 74 - HAYESCHULTZ  
 75 - HAYESCHULTZ  
 76 - HAYESCHULTZ  
 77 - HAYESCHULTZ  
 78 - HAYESCHULTZ  
 79 - HAYESCHULTZ  
 80 - HAYESCHULTZ  
 81 - HAYESCHULTZ  
 82 - HAYESCHULTZ  
 83 - HAYESCHULTZ  
 84 - HAYESCHULTZ  
 85 - HAYESCHULTZ  
 86 - HAYESCHULTZ  
 87 - HAYESCHULTZ  
 88 - HAYESCHULTZ  
 89 - HAYESCHULTZ  
 90 - HAYESCHULTZ  
 91 - HAYESCHULTZ  
 92 - HAYESCHULTZ  
 93 - HAYESCHULTZ  
 94 - HAYESCHULTZ  
 95 - HAYESCHULTZ  
 96 - HAYESCHULTZ  
 97 - HAYESCHULTZ  
 98 - HAYESCHULTZ  
 99 - HAYESCHULTZ  
 100 - HAYESCHULTZ

ANTEIL 1. WOHNUNG  
 ANTEIL 2. WOHNUNG  
 ANTEIL 3. WOHNUNG  
 ANTEIL 4. WOHNUNG  
 ANTEIL 5. WOHNUNG  
 ANTEIL 6. WOHNUNG  
 ANTEIL 7. WOHNUNG  
 ANTEIL 8. WOHNUNG  
 ANTEIL 9. WOHNUNG  
 ANTEIL 10. WOHNUNG  
 ANTEIL 11. WOHNUNG  
 ANTEIL 12. WOHNUNG  
 ANTEIL 13. WOHNUNG  
 ANTEIL 14. WOHNUNG  
 ANTEIL 15. WOHNUNG  
 ANTEIL 16. WOHNUNG  
 ANTEIL 17. WOHNUNG  
 ANTEIL 18. WOHNUNG  
 ANTEIL 19. WOHNUNG  
 ANTEIL 20. WOHNUNG  
 ANTEIL 21. WOHNUNG  
 ANTEIL 22. WOHNUNG  
 ANTEIL 23. WOHNUNG  
 ANTEIL 24. WOHNUNG  
 ANTEIL 25. WOHNUNG  
 ANTEIL 26. WOHNUNG  
 ANTEIL 27. WOHNUNG  
 ANTEIL 28. WOHNUNG  
 ANTEIL 29. WOHNUNG  
 ANTEIL 30. WOHNUNG  
 ANTEIL 31. WOHNUNG  
 ANTEIL 32. WOHNUNG  
 ANTEIL 33. WOHNUNG  
 ANTEIL 34. WOHNUNG  
 ANTEIL 35. WOHNUNG  
 ANTEIL 36. WOHNUNG  
 ANTEIL 37. WOHNUNG  
 ANTEIL 38. WOHNUNG  
 ANTEIL 39. WOHNUNG  
 ANTEIL 40. WOHNUNG  
 ANTEIL 41. WOHNUNG  
 ANTEIL 42. WOHNUNG  
 ANTEIL 43. WOHNUNG  
 ANTEIL 44. WOHNUNG  
 ANTEIL 45. WOHNUNG  
 ANTEIL 46. WOHNUNG  
 ANTEIL 47. WOHNUNG  
 ANTEIL 48. WOHNUNG  
 ANTEIL 49. WOHNUNG  
 ANTEIL 50. WOHNUNG  
 ANTEIL 51. WOHNUNG  
 ANTEIL 52. WOHNUNG  
 ANTEIL 53. WOHNUNG  
 ANTEIL 54. WOHNUNG  
 ANTEIL 55. WOHNUNG  
 ANTEIL 56. WOHNUNG  
 ANTEIL 57. WOHNUNG  
 ANTEIL 58. WOHNUNG  
 ANTEIL 59. WOHNUNG  
 ANTEIL 60. WOHNUNG  
 ANTEIL 61. WOHNUNG  
 ANTEIL 62. WOHNUNG  
 ANTEIL 63. WOHNUNG  
 ANTEIL 64. WOHNUNG  
 ANTEIL 65. WOHNUNG  
 ANTEIL 66. WOHNUNG  
 ANTEIL 67. WOHNUNG  
 ANTEIL 68. WOHNUNG  
 ANTEIL 69. WOHNUNG  
 ANTEIL 70. WOHNUNG  
 ANTEIL 71. WOHNUNG  
 ANTEIL 72. WOHNUNG  
 ANTEIL 73. WOHNUNG  
 ANTEIL 74. WOHNUNG  
 ANTEIL 75. WOHNUNG  
 ANTEIL 76. WOHNUNG  
 ANTEIL 77. WOHNUNG  
 ANTEIL 78. WOHNUNG  
 ANTEIL 79. WOHNUNG  
 ANTEIL 80. WOHNUNG  
 ANTEIL 81. WOHNUNG  
 ANTEIL 82. WOHNUNG  
 ANTEIL 83. WOHNUNG  
 ANTEIL 84. WOHNUNG  
 ANTEIL 85. WOHNUNG  
 ANTEIL 86. WOHNUNG  
 ANTEIL 87. WOHNUNG  
 ANTEIL 88. WOHNUNG  
 ANTEIL 89. WOHNUNG  
 ANTEIL 90. WOHNUNG  
 ANTEIL 91. WOHNUNG  
 ANTEIL 92. WOHNUNG  
 ANTEIL 93. WOHNUNG  
 ANTEIL 94. WOHNUNG  
 ANTEIL 95. WOHNUNG  
 ANTEIL 96. WOHNUNG  
 ANTEIL 97. WOHNUNG  
 ANTEIL 98. WOHNUNG  
 ANTEIL 99. WOHNUNG  
 ANTEIL 100. WOHNUNG

arztpraxis und  
 2-familien-wohnhäuser  
 dr. erwin + dr. brita berger  
 dipl. kfm. oskar lafin  
 erdgeschoss m 1:50  
 auf parzelle 856/22 kg st. konzession





4 Jahre  
in Folge

K  
AUS

K  
AUS

KURIER  
AUSGEZEICHNET

Im

Im

Immo-hoch2

E  
2

2

TOP IMMO  
EXPERTE  
2025

IMWF

# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

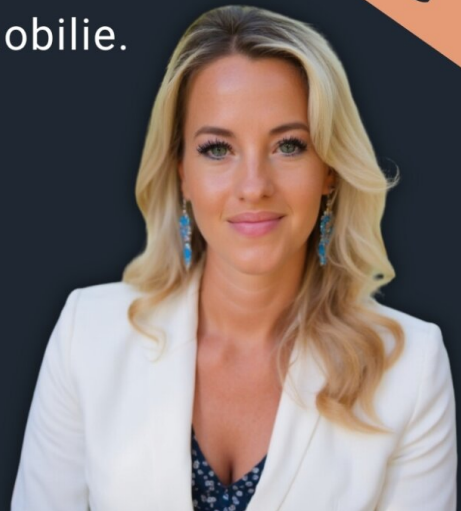
**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**



## Objektbeschreibung

### Ihr Landhaus-Juwel am Klopeiner See

Inmitten des charmanten Tourismusorts St. Kanzian am Klopeiner See erwartet Sie dieses **eindrucksvolle Landhaus**, das naturnahes Wohnen mit höchstem Komfort vereint. Auf einem weitläufigen Grundstück von **rund 5.000 m<sup>2</sup>** – inklusive eines privaten Waldstücks – entfaltet sich ein Wohntraum, der Ruhe, Großzügigkeit und luxuriöse Lebensqualität verspricht.

Nur etwa 10 Gehminuten vom türkisblauen Klopeiner See entfernt, bietet dieses Anwesen eine seltene Kombination aus zentraler Lage und absoluter Privatsphäre. Ob als exklusives Familienanwesen, Praxisstandort oder Investitionsobjekt – diese Immobilie eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Im Herzen von St. Kanzian am Klopeiner See – See fußläufig erreichbar
- **Wohnfläche Haupthaus:** ca. 240 m<sup>2</sup> mit hochwertiger Ausstattung
- **Zusätzliche Einheit:** Separate Wohn- oder Praxiseinheit mit ca. 140 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 5.000 m<sup>2</sup> (inkl. ca. 3.000 m<sup>2</sup> Waldanteil)
- **Keller:** Großzügiger Keller mit ca. 240 m<sup>2</sup>, inkl. Herrenstube & Saunabereich
- **Heizung:** Umweltfreundliche Fernwärme-Zentralheizung
- **Parken:** Neu asphaltierter Parkplatz mit großzügigen Stellflächen
- **Widmung:** Bauland & Wald – flexible Nutzung garantiert

### Viel Raum für Ideen

Das Haupthaus mit rund **240 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet ein stilvolles und großzügiges Wohnambiente – ideal für Familien mit hohen Ansprüchen an Raum und Qualität. Die zusätzlichen **ca. 140 m<sup>2</sup>** der separaten Einheit eröffnen eine Vielzahl an Möglichkeiten: Ob als Praxis, Atelier, Wellnessbereich oder zur Vermietung – hier lassen sich Wohnen und Arbeiten perfekt kombinieren.

## Natur pur – direkt vor Ihrer Haustür

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der herrliche Garten mit angrenzendem Privatwald. Ob zum Entspannen, Garteln oder für ausgedehnte Spaziergänge – die Natur ist hier nicht nur Kulisse, sondern Teil Ihres neuen Lebensstils.

Im geräumigen Keller erwartet Sie eine stilvolle Herrenstube sowie ein eigener Sauna- & Wellnessbereich – perfekt für gesellige Stunden oder entspannende Rückzugsorte nach einem aktiven Tag.

## Alles da – und ganz nah

St. Kanzian am Klopeiner See bietet nicht nur eine traumhafte Umgebung, sondern auch eine **ausgezeichnete Infrastruktur**: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der beliebte Klopeiner See ist fußläufig erreichbar und sorgt für Urlaubsfeeling das ganze Jahr über.

## Zusammenfassung

Dieses außergewöhnliche Landhaus **in bester Lage von St. Kanzian** vereint exklusives Wohnen mit naturnaher Lebensqualität. Ob als großzügiges Eigenheim, Standort für Ihr Business oder Investitionsobjekt – diese Immobilie bietet Ihnen alle Möglichkeiten. Entdecken Sie den Luxus der Ruhe, umgeben von Natur und doch bestens angebunden.

### Diskrete Vermarktung – nur auf Anfrage:

Wir bitten um Verständnis, dass diese Liegenschaft diskret vermarktet wird.

**Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <7.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap