

## **Attraktive Investmentchance: Wohnhaus mit 6 Einheiten in St. Kanzian.**



**AKTIVIT**  
Future in Living - Immobilien

**Objektnummer: 1197**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9122 Seidendorf
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	556,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	556,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	18
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	8
<b>Stellplätze:</b>	12
<b>Keller:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.095.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

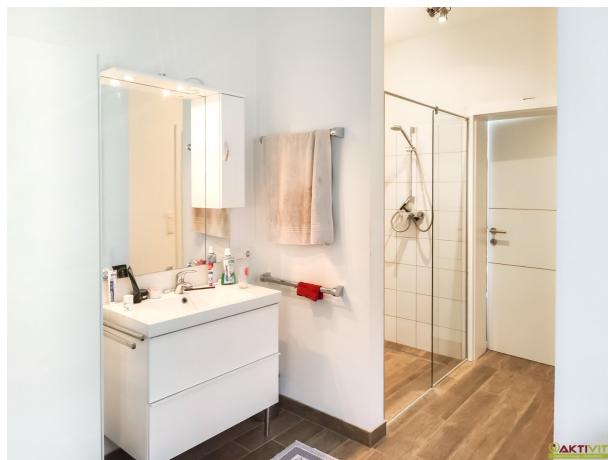
## Ihr Ansprechpartner



**Sabine Trampitsch**

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



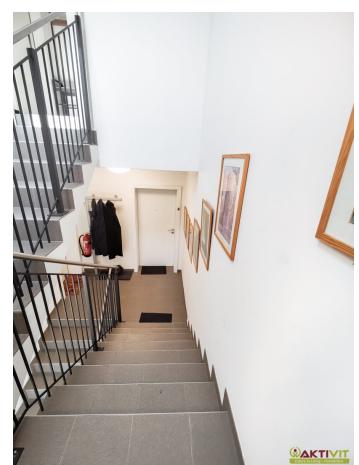






AKTIVIT  
Future in living - Immobilien









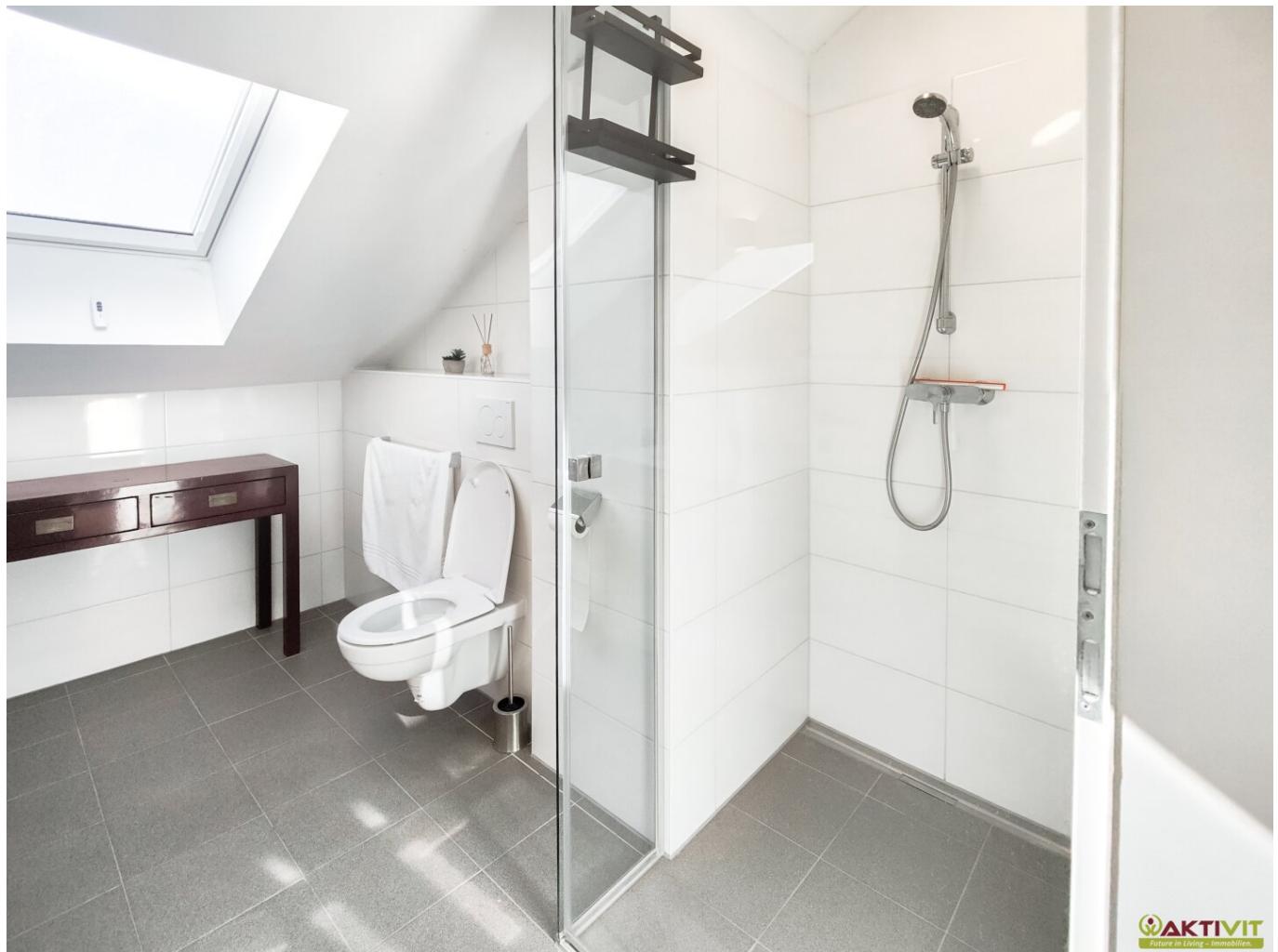
AKTIVIT



AKTIVIT



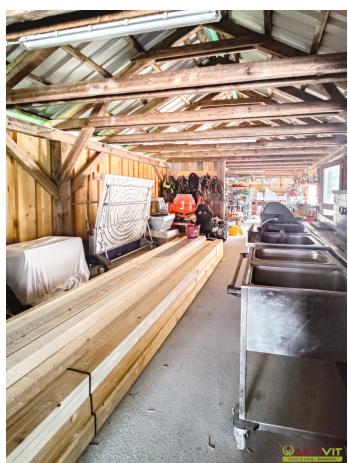
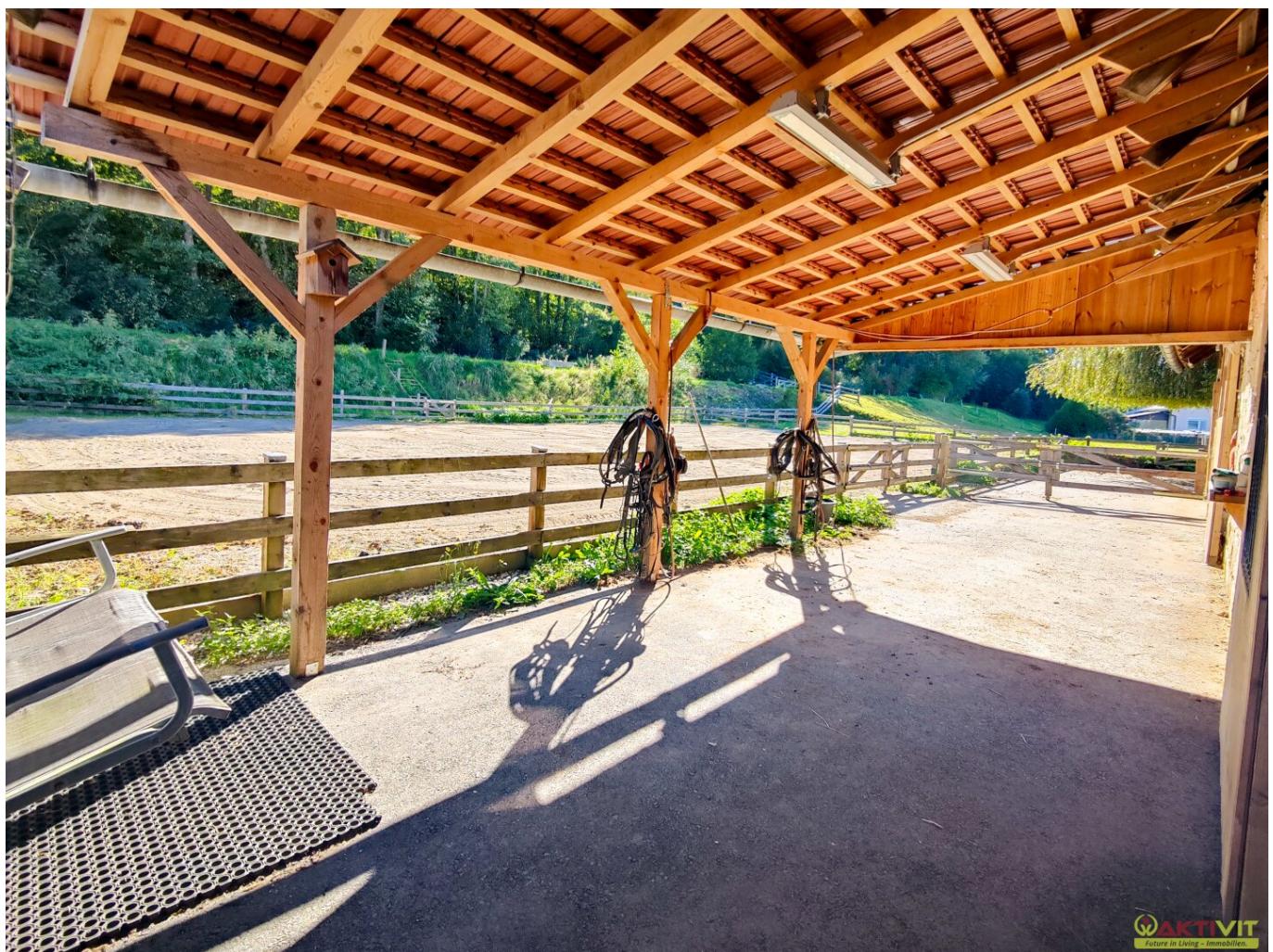
AKTIVIT



AKTIVIT  
Gute in Living - Immobilien









AKTIVIT  
Future in living - immobility



# Objektbeschreibung

Dieses moderne Wohnhaus befindet sich in Seidendorf, einer ruhigen Grünlage in der Gemeinde Sankt Kanzian am Kloepener See. Die Liegenschaft umfasst rund 556 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, verteilt auf sechs getrennte Wohneinheiten. Die attraktive Ausstattung und zahlreiche Stellplätze, machen dieses Objekt zu einer wertstabilen Investition mit solidem Ertragspotenzial.

## **DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:**

- Ruhige, naturnahe Mikrolage in Seidendorf bei Sankt Kanzian
- Nur ca. 12 km bis Völkermarkt mit umfassender Infrastruktur
- Sechs getrennte Wohneinheiten auf ca. 556 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige Freiflächen: Gärten, Terrassen, Balkone und Loggien
- Insgesamt 9 KFZ-Stellplätze: 5 im Carport, 4 im Freien
- Vollständig unterkellert mit ca. 48 m<sup>2</sup> Keller und zusätzlichem Lagerraum
- General- und Kernsanierung 2019–2020 – sofort nutzbar
- Grundstücksfläche im Verkauf: ca. 1.650 m<sup>2</sup>
- Zusätzliche angrenzende Flächen (Stallungen etc.) optional erwerbar

## **DAS HAUS**

Das bestehende Gebäude umfasst drei oberirdische Etagen (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss) sowie ein Untergeschoss. Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt rund 556 m<sup>2</sup> und ist auf sechs separate Wohneinheiten verteilt. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Zugang, eine individuelle Raumaufteilung sowie teilweise großzügige Freiflächen:

- **Top 1 – EG** – ca. 66 m<sup>2</sup> + Gartenfläche ca. 148 m<sup>2</sup>

- **Top 2 – EG** – ca. 99 m<sup>2</sup> + Terrasse ca. 51 m<sup>2</sup> + Gartenflächen ca. 134 m<sup>2</sup>
- **Top 3 – OG** – ca. 69 m<sup>2</sup> + Balkon
- **Top 4 – OG** – ca. 80 m<sup>2</sup> + Balkon und Loggia
- **Top 5 – DG** – ca. 70 m<sup>2</sup> + Balkon
- **Top 6 – DG** – ca. 66 m<sup>2</sup>

Die Erschließung erfolgt über ein gemeinsames Stiegenhaus. Jede Einheit verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Zusätzlich gibt es einen allgemeinen Heizraum und einen separaten Lagerraum. Für eine mögliche Parifizierung liegt ein Entwurf bereits vor.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Gebäude wurde zwischen 2019 und 2020 umfassend saniert (General- und Kernsanierung). Es befindet sich in sehr gutem baulichen Zustand. Die Bauweise ist massiv, das Dach ein klassisches Satteldach. In den Wohnräumen wurden Fliesen- sowie Kunststoffböden verlegt.

Jede Einheit verfügt über eine moderne Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Fenster und Dusche. Die Beheizung erfolgt zentral über eine Öl-Zentralheizung mit Fußbodenheizung. Das Haus ist vollständig möbliert und sofort beziehbar. Die Kellerfläche beträgt ca. 48 m<sup>2</sup>, die zusätzliche Lagerfläche ca. 27 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen 9 KFZ-Stellplätze zur Verfügung.

## **DIE LIEGENSCHAFT**

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit einer Fläche von rund 1.650 m<sup>2</sup>. Die Widmung lautet „Bauland-Dorfgebiet“ mit einer realisierten GFZ von 0,21. Die Fläche ist vollständig erschlossen und verfügt über eine gesicherte Zufahrt.

Das restliche Grundstück – inklusive der darauf befindlichen Stallungen und weiteren Flächen – ist nicht Teil dieses Angebots, kann jedoch nach Absprache mit dem Eigentümer zusätzlich erworben werden.

Die Betriebskosten für das gesamte Gebäude betragen laut aktueller Schätzung ca. € 11.831 pro Jahr (inkl. rund € 4.859 Heizkosten). Eine anteilige Berechnung auf die Teilfläche ist bei weiterem Interesse möglich.

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,

Sabine Trampitsch

[+43 664 120 28 18](#)

[s.trampitsch@aktivit.org](mailto:s.trampitsch@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.000m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.500m

### **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