

**Ihre persönliche Garten-Oase – Wohnen mit
Wohlfühlfaktor**



Objektnummer: 5420/7118

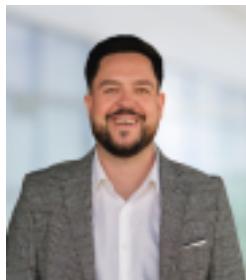
Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9122 St. Kanzian
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	230,00 m ²
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	164.900,00 €
Betriebskosten:	246,00 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	44,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Josip Durdevic





RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments

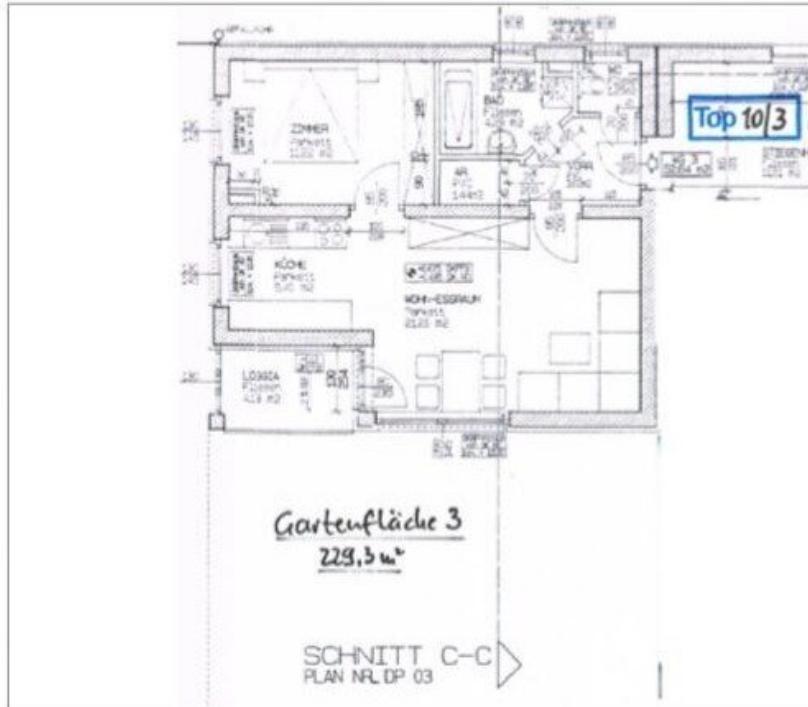


Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628



Plan original



BUWOG

BUWOG Süd GmbH
9500 Villach
Tirolerstraße 17

www.buwog.at

Adresse:
Vitus Jesse Weg 10/EG/3
9122 St. Kanzian am Klopeinersee
Wirtschaftseinheit:
2020683
Mieteinheit: (neu/alt)
0001-003 / 0103

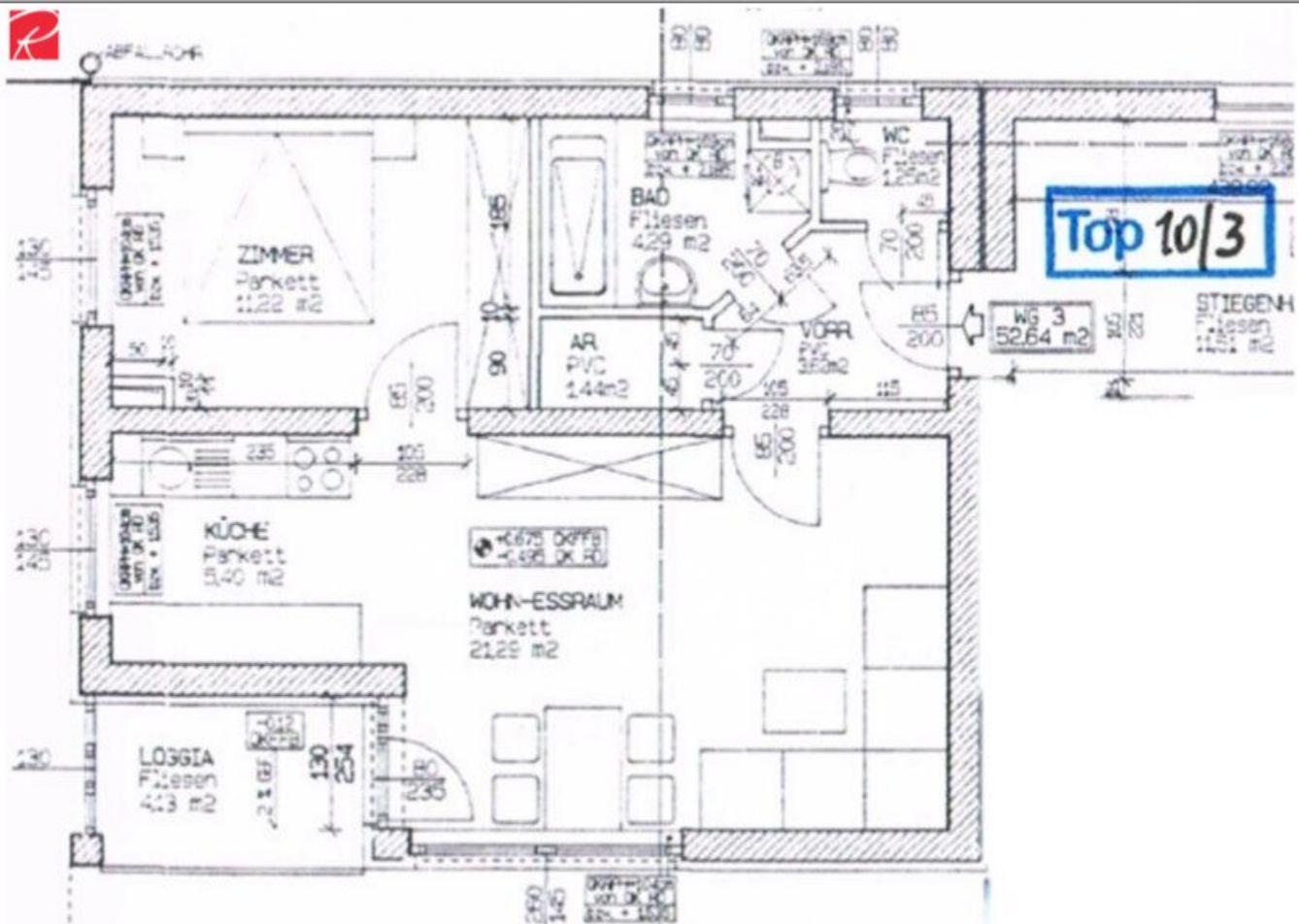
Flächen:

Wohnnutzfläche:	48,51 m ²
Loggia:	4,13 m ²
Gesamtnutzfläche:	52,64 m ²

Balkon:	m ²
Terrasse:	m ²
Garten:	229,30 m ²
Veranda:	m ²

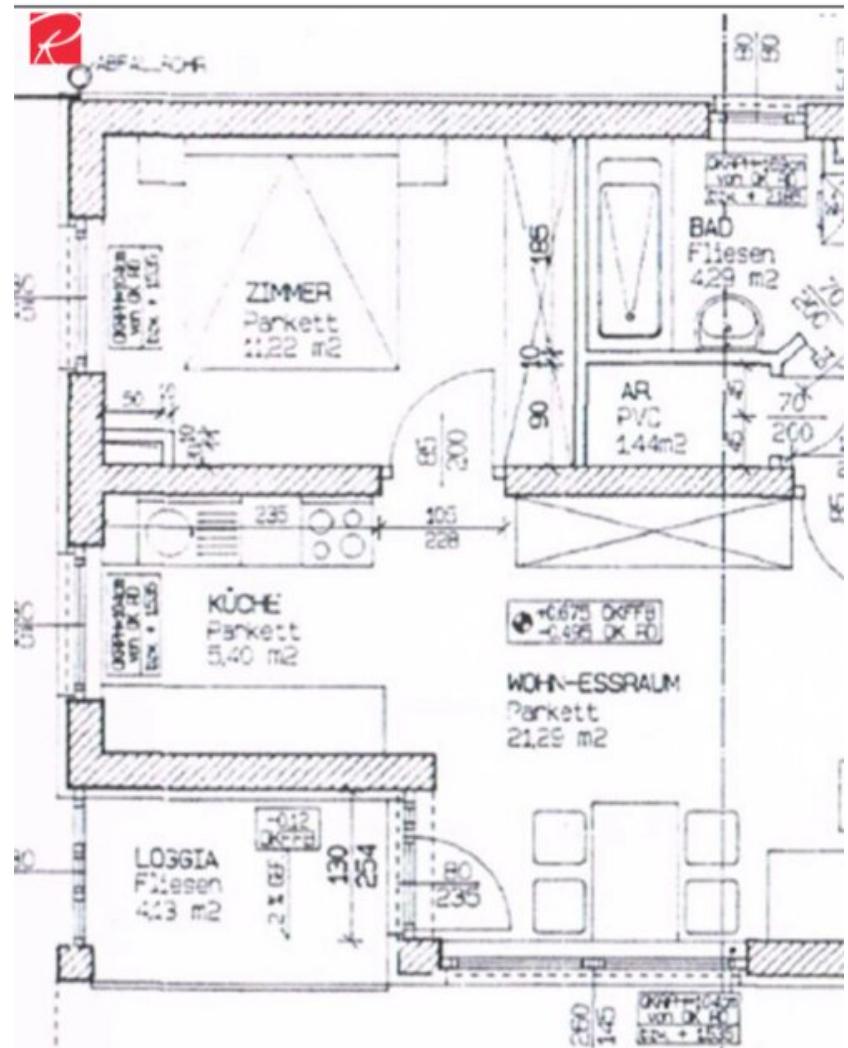
Planangaben ohne Gewähr,
Naturmaße nehmen!

R



Gartenfläche 3
229,3 m²

SCHNITT C-C
PLAN NR. DP 03



Gartenfläche 3

229,3 m²

SCHNITT C-C
PLAN NR. DP 03

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause mit Garten und Charme!

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung bietet Ihnen ein behagliches Wohngefühl mit viel Liebe zum Detail. Durch den durchdachten Grundriss entsteht eine angenehme Raumaufteilung, die sowohl funktional als auch einladend wirkt – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen.

Ein besonderes **Highlight** ist der **großzügige Balkon in Südausrichtung**, der viel Sonnenlicht einfängt und einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Ob beim Frühstück im Freien oder beim Ausklang eines langen Tages – dieser Platz wird schnell zu Ihrem Lieblingsort.

Der gepflegte Gartenanteil lädt dazu ein, Natur unmittelbar zu erleben. Hier genießen Sie ruhige Stunden an der frischen Luft, gestalten Ihre eigene grüne Oase oder verbringen Zeit mit Familie und Freunden im Freien.

Auch im Inneren überzeugt die Wohnung mit hochwertigen Materialien wie Fliesen und Parkett, die nicht nur langlebig, sondern auch pflegeleicht sind. Zentralheizung und Fernwärme sorgen das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen, während das Badezimmer mit Fenster und Badewanne zusätzlichen Komfort bietet.

Ein eigener Stellplatz ist ebenfalls vorhanden und garantiert einen sicheren Abstellort für Ihr Fahrzeug – bequem und praktisch.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0660 49 59 512. Ich freue mich auf Ihren Anruf. Ing. Josip Durdevic, Roderick Scherer Immobilien Klagenfurt.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie **die besten Konditionen** zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap