

**LIVIN Deluxe - Klopeiner See | XXL-Penthouse Nahe  
Klopeiner See - schlüsselfertiger Wohnraum!**



**Objektnummer: 1557/50**

**Eine Immobilie von W&H Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9122 St. Kanzian am Klopeiner See
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Keine Provision, da direkt vom Bauträger

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Wollinger**

W&H Bauträger GmbH  
Sterneckstraße 19/3  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 6644243310





**FAKTEN HIGHLIGHT**  
 Am Hügel 7, 9122  
 St. Kanzian am Klopeinersee

3	WOHNEHEFEN
72 - 110 m <sup>2</sup>	WOHNFÄCHE
6	PARKPLATZ
Q2/2024	BAUBEGINN
Q2/2025	FERTIGSTELLUNG
Fernwärme	NACHHALTIGKEIT

**LIVIN Delux**  
 ESSENZIELL

**LAGE**  
 Genießen Sie ein naturnahes Wohngelände in absoluter Ruhe. Eingebettet in eine moderne Wohnanlage. Bist es sich hier ausgezeichnet leben und entspannen. Die Wohnenheiten im Erdgeschoss verfügen über einen großzügigen Gartenanteil mit viel Grünfläche, die Penthouse-Wohnung im Obergeschoss besticht mit einer weitläufigen Dachterasse.

**UMGEBUNG**  
 Neben den Vorzügen des Landlebens kommt aber auch das Urbane nicht zu kurz. Denn die Landeshauptstadt Klagenfurt mit ihrem vielfältigen Kulturangebot ist nur 20 Minuten Fahrtzeit entfernt.

**AUSBLICK**  
 Die nach Süden ausgerichtete Terrasse garantiert traumhafte Sonnenstunden mit einer atemberaubenden Aussicht auf die umliegende Berglandschaft des Jauntals.

**UMWELT**  
 Die umliegende Landschaft ist geprägt von kleinen Hügeln, wunderschönen Bergen und türkisblauen Seen, die zum Verweilen einladen. Hier sind Sie wirklich im absoluten Süden Österreichs angekommen.





# Objektbeschreibung

Willkommen am Klopeiner See!

Das Projekt "LIVIN Deluxe" begrüßt Sie im beliebten Stadtteil Seelach, in unmittelbarer Nähe zur Seepromenade und dem touristischen Zentrum des Klopeiner Sees. Hier erwartet Sie ein modernes, unterkellertes Wohnhaus in Massivbauweise mit drei separaten Wohneinheiten und entsprechenden KFZ-Stellplätzen.

## PENTHOUSE-WOHNUNG TOP 3

Diese traumhaft schöne Penthouse-Wohnung erstreckt sich über das gesamte Obergeschoss des Hauses. Die Wohnung bietet drei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein WC, einen Abstellraum und ein weitläufiges, helles Wohn-Esszimmer mit Küche. Die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse garantiert entspannte Stunden mit einer atemberaubenden Aussicht auf die umliegende Berglandschaft des Jauntals und den Klopeiner See.

## AUSSTATTUNG

Bei der Ausstattung dieses Objektes wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien von namhaften Markenherstellern gelegt. Folgende Highlights sind im Angebot enthalten:

- Schlüsselfertige Wohnung gem. Einreichplanung
- Sämtliche Kosten und Gebühren für Infrastrukturanschlüsse
- Hochwertige Alu-Eingangstüre in Optik anthrazit / Eiche Dekor mit Fingerprint-Reader
- Moderne 3-fach-verglaste Internorm Holz- / Alu-Fenster
- Rollläden bzw. Jalousien für alle Fenster inkl. E-Antrieb
- Insektenschutzgitter für alle Fenster
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Anschluss der Fernwärme mittels Übergabestation
- Wasserzähler & Verbrauchsmesser je Wohnung
- Hochwertige Parkettböden & Fliesen
- Sanitärausstattung von Markenherstellern

- Terrassenbelag in Ausführung Feinsteinzeug auf Stelzlagern
- Außenwasseranschluss
- Einzäunung des Grundstückes mittels Stabgitterzaun

#### Wohnfläche

- Zimmer 1: 11,51 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 11,63 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 17,50 m<sup>2</sup>
- Gang: 12,90 m<sup>2</sup>
- WC: 2,26 m<sup>2</sup>
- Bad: 8,08 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 2,79 m<sup>2</sup>
- Wohnen-Essen-Kochen: 42,48 m<sup>2</sup>

#### **Wohnfläche: 109,15 m<sup>2</sup>**

- Dachterrasse: 83,86 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: 7,15 m<sup>2</sup>
- 2 Carport Parkplätze

**Kaufpreis Wohnung: € 599.000,- (schlüsselfertig, inkl. Carport)**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap