

**LIVIN Deluxe - Klopeiner See | schlüsselfertige Wohnung  
mit großem Privatgarten**



**Objektnummer: 1557/49**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,00 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>	479.000,00 €
<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









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

**3** WOHNEEETEN  
**72 - 110 m<sup>2</sup>** WOHNFLÄCHE  
**6** PARKPLATZ  
**Q2/2024** BAUBEGINN  
**Q2/2025** FERTIGSTELLUNG  
**Fernwärme** NACHHALTIGKEIT

**UMGEBUNG**  
 Neben den Vorzügen des Landlebens kommt aber auch das Urbane nicht zu kurz. Denn die Landeshauptstadt Klagenfurt mit ihrem vielfältigen Kulturangebot ist nur 30 Minuten Fahrtzeit entfernt.

Vom Flughafen aus geht es in die Länder der Welt und das angränzende Nachbarland Slowenien kann in kürzester Zeit bequem mit dem Auto erreicht werden.

**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.

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

**KLIMADORT**  
 St. Kanzian am Klopeinersee  
 Freizeitanlagen  
 Wälderschwamm  
 Wohlfühlzonen  
 Am See  
 Anreize Hotel, Hotel & Bistro  
 Seelach  
 Klopein  
 Pension "Haus am See"  
 Klopeinersee

**LMVIN DELUXE**

WOHNEINHEITEN  
**TOP 1**  
 Erdgeschoss



Privates  
 Kellerabteil



Wohnfläche

ZIMMER 1	10,04 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	11,46 m <sup>2</sup>
GANG	9,31 m <sup>2</sup>
WC	2,34 m <sup>2</sup>
BAD	6,92 m <sup>2</sup>
WOHNEN-ESSEN-KOCHEN	31,86 m <sup>2</sup>
TERRASSE	18,27 m <sup>2</sup>
PREIS	auf Anfrage
<b>GESAMT</b>	<b>71,93 m<sup>2</sup></b>
+ Privat Garten	110,00 m <sup>2</sup>
+ Kellerabteil	5,64 m <sup>2</sup>
+ 2 Parkplätze	

1m 2m 3m 4m 5m



LIVIN  
KLOPFENERSEE  
*Deluxe*





## 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.

Wohnung TOP 1

Diese wunderschöne Wohnung liegt im Erdgeschoss im Südwesten des Hauses. Die Wohnung teilt sich auf in zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein WC und ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Küche. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse garantiert traumhafte Sonnenstunden mit einer atemberaubenden Aussicht auf die umliegende Berglandschaft des Jauntals.

### 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: 10,04 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 11,46 m<sup>2</sup>
- Gang: 9,31 m<sup>2</sup>
- WC: 2,34 m<sup>2</sup>
- Bad: 6,92 m<sup>2</sup>
- Wohnen-Essen-Kochen: 31,86 m<sup>2</sup>

#### **Wohnfläche: 71,93 m<sup>2</sup>**

- Terrasse: 18,27 m<sup>2</sup>
- Privater Garten: 110,00 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: 5,64 m<sup>2</sup>
- 2 Carport Parkplätze

**Kaufpreis Wohnung: € 479.000,- (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