

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



**Objektnummer: 5420/7432**  
**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9122 St. Kanzian
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	246,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	44,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Josip Durdevic**





*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

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

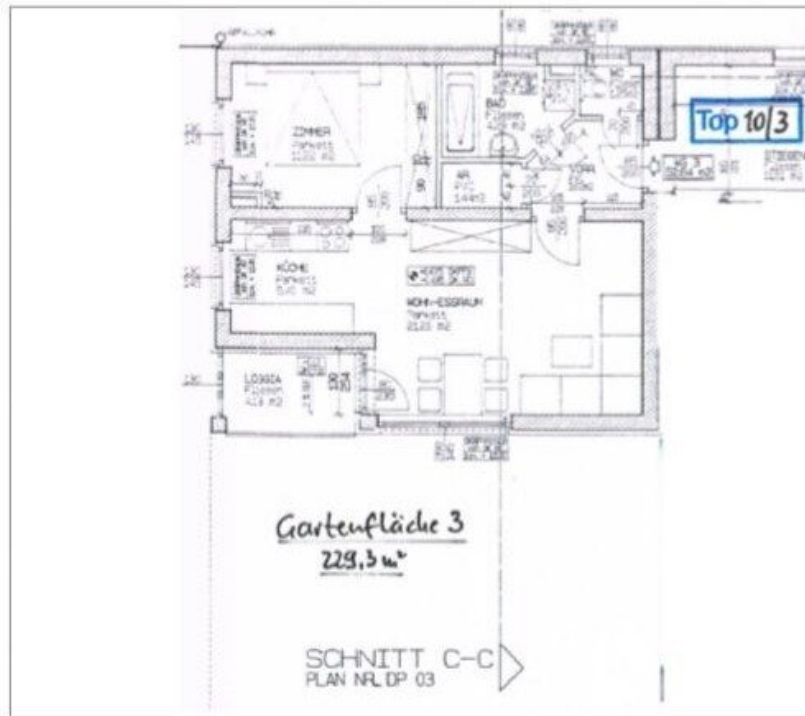
**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628



# Plan original



## BUWOG

**BUWOG Süd GmbH**

9500 Villach  
Tirolerstraße 17

[www.buwog.at](http://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<sup>2</sup>

Loggia: 4,13 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche: 52,64 m<sup>2</sup>

Balkon: m<sup>2</sup>

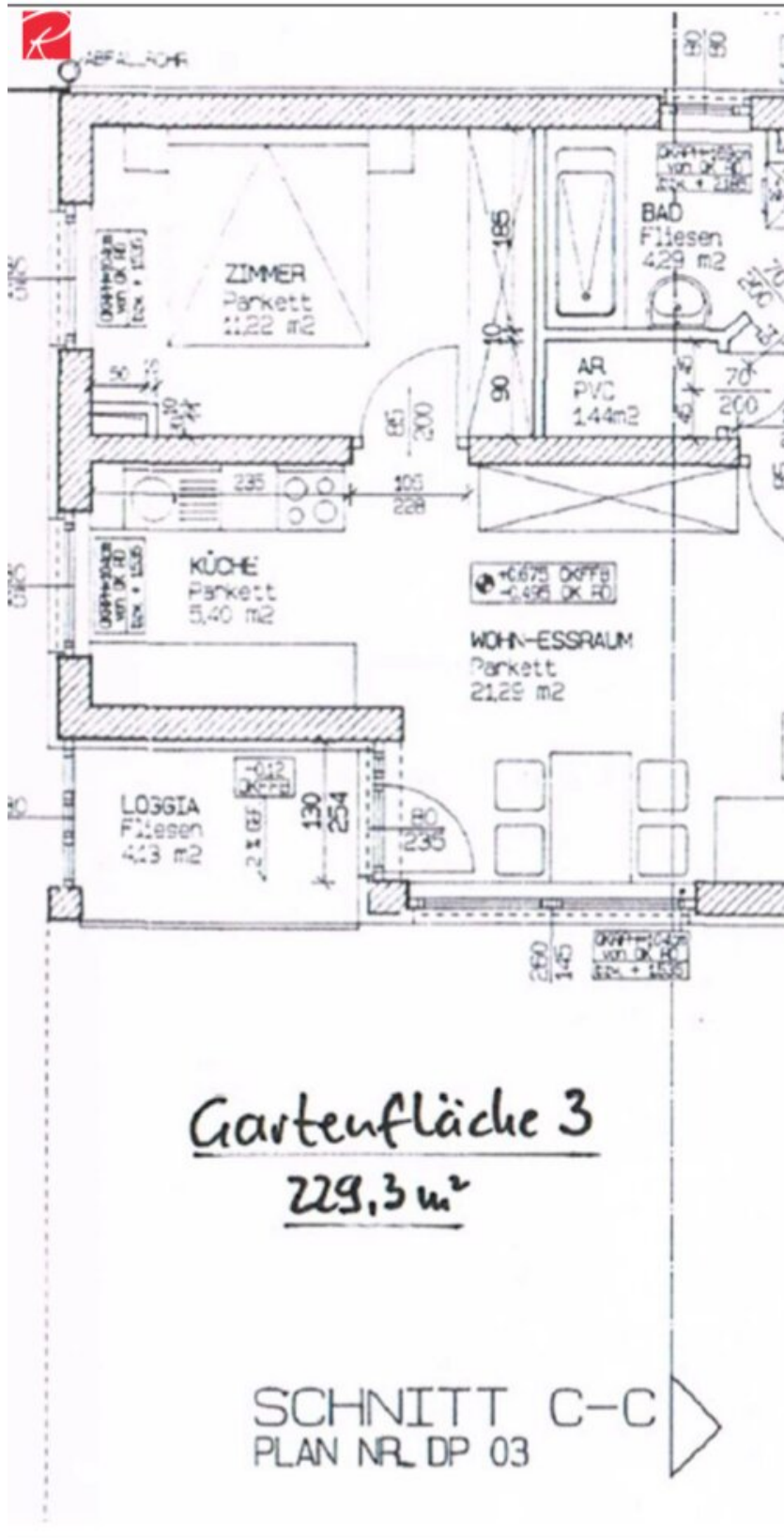
Terrasse: m<sup>2</sup>

Garten: 229,30 m<sup>2</sup>

Veranda: m<sup>2</sup>

Planangaben ohne Gewähr,  
Naturmaße nehmen!





## 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