GEDIEGENE PENTHOUSE-WOHNUNG "LIVIN Deluxe" am Westufer vom Klopeiner See mit rd. 109 m² Wohnfläche

Objektnummer: 273

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9122 St. Kanzian am Klopeiner See
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	602.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Margit Mallegg

Ja-Wohnen
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 3417788

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

TOP 3
TOP 1
TOP 2

Top 3
Top 2
Top 1

Objektbeschreibung

Der Traum vom luxuriösen Eigenheim am wärmsten Badesee Europas wird hier Realität!

Dieses Neubauprojekt begrüßt Sie im beliebten Seelach in unmittelbarer Nähe zur Seepromenade vom Klopeiner See / St. Kanzian. Es entsteht ein modernes, unterkellertes Wohnhaus in Massivbauweise mit **drei separaten Wohneinheiten**. Genießen Sie das atemberaubende Karawankenpanorama und die Ruhe in erholsamer Grünlage, mit dem Luxus einer hervorragender Infrastruktur und der Nähe zum touristischen Zentrum.

Nachhaltigkeit

Bei der Konzeption des Projektes wurde ein besonderes Augenmerk auf **nachhaltiges und ökologisches Bauen** gelegt:

- Errichtung in Massiv- und Niedrigenergiebauweise
- Beheizung mittels regionaler Fernwärme
- hervorragende Energiekennzahlen
- kurze Transportwege durch Zusammenarbeit mit regionalen Firmen
- südseitige Ausrichtung - viele Sonnenstunden

Architektur & Design

Klug durchdachte Grundrisse sorgen für ausreichend Platz und schaffen ein **gediegenes und offenes Wohngefühl**. Durch die vielen Glasflächen wird der Wohnraum förmlich mit

Tageslicht geflutet. Als besonderes Highlight kann als Sonderwunsch ein freiliegender Dachstuhl ausgeführt werden, welcher den Wohnbereich und die Schlafräume noch großzügiger erscheinen lassen.

Hochwertige Materialien gepaart mit modernen und funktionalen Ausstattungsdetails setzen den Standard. So sind beispielsweise an allen Fenstern elektrische Rollläden und Insektenschutzgitter vorgesehen, eine Klimaanlage im Wohnraum rundet das Wohlfühlambiente ab. Bei der Innenausstattung setzt man auf Luxus der Extraklasse.

Der weitläufige Außenbereich lässt zudem viel Spielraum für eigene Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten. Schaffen Sie sich Ihre individuelle Wohlfühloase zum Entspannen und Regenerieren.

Lage

Genießen Sie ein naturnahes Wohngefühl in absoluter Ruhelage. Eingebettet in eine moderne Wohnanlage lässt es sich hier ausgezeichnet leben und entspannen. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss verfügen über einen eigenen Gartenanteil, die Penthouse-Wohnung im Obergeschoss besticht mit einer weitläufigen Dachterrasse.

Umgebung

Der Klopeiner See mit seinen zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten liegt nur 200 Meter entfernt. Der naturbelassene Kleinsee ist ebenfalls fußläufig erreichbar und lädt zu ruhespendenden Spaziergängen ein. Ebenfalls in der Nähe liegt der Turnersee und der Golfplatz Klopeiner See / Südkärnten - sie sind in 5 Autominuten erreichbar.

Die umliegende Landschaft ist geprägt von kleinen Hügeln, wunderschönen Bergen und türkisblauen Seen. Hier sind sie wirklich im absoluten Süden Österreichs angekommen.

Neben den Vorzügen des Landlebens kommt auch das Urbane nicht zu kurz. Die Landeshauptstadt Klagenfurt mit ihrem vielfältigen Kulturangebot ist nur 30 Autominuten entfernt. Der Klagenfurter Flughafen ist international erreichbar.

WOHNUNG TOP 3

Diese traumhaft schöne Penthouse-Wohnung erstreckt sich über das gesamte Obergeschoss des Hauses. Sie hat 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.

WOHNFLÄCHE

Zimmer 1	*11,51 m²*
Zimmer 2	*11,63 m²*
Zimmer 3	*17,50 m²*
Gang	*12,90 m²*
WC	*2,26 m²*
Bad	*8,08 m²*
Abstellraum	*2,79 m²*
Wohnen-Essen-Kochen	*42,48 m²*

GESAMT *109,15 m²*

+ Dachterrasse *83,68 m²*

+ Kellerabteil *7,15 m²*

+ 2 Parkplätze

Kaufpreis Wohnung Top 3 "belagsfertig": € 602.000,-

Im Kaufpreis sind zwei Autoabstellplätze und ein Kellerabteil inkludiert.

Aufpreis für das Paket "schlüsselfertig" lt. Ausstattungsbeschreibung: € 45.000,-

Bezugstermin - Wohnungsübernahme:

voraussichtlich Mitte 2025

Gesamte Nebenkosten (jeweils berechnet vom Kaufpreis):

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5% netto inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: 3% netto zzgl. 20% USt.

Finanzierung:

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

Kaufabwicklung:

Treuhändische Abwicklung beim Notar.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Anfragen unter:

Margit Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilienmaklerin, Immobilientreuhänderin

Email: margit.mallegg@ja.or.at

Tel. 0664 - 341 7788

Web: www.ja-wohnen.at

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.