Idyllischer Landsitz mit Seele – Pure Lebensqualität nahe dem Klopeiner See NEUER PREIS !!

Objektnummer: 811

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9122 St. Kanzian am Klopeiner See
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	224,00 m²
Nutzfläche:	490,00 m²
Zimmer:	11,50
Bäder:	4
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Kaufpreis:	700.000,00 €

Provisionsangabe:

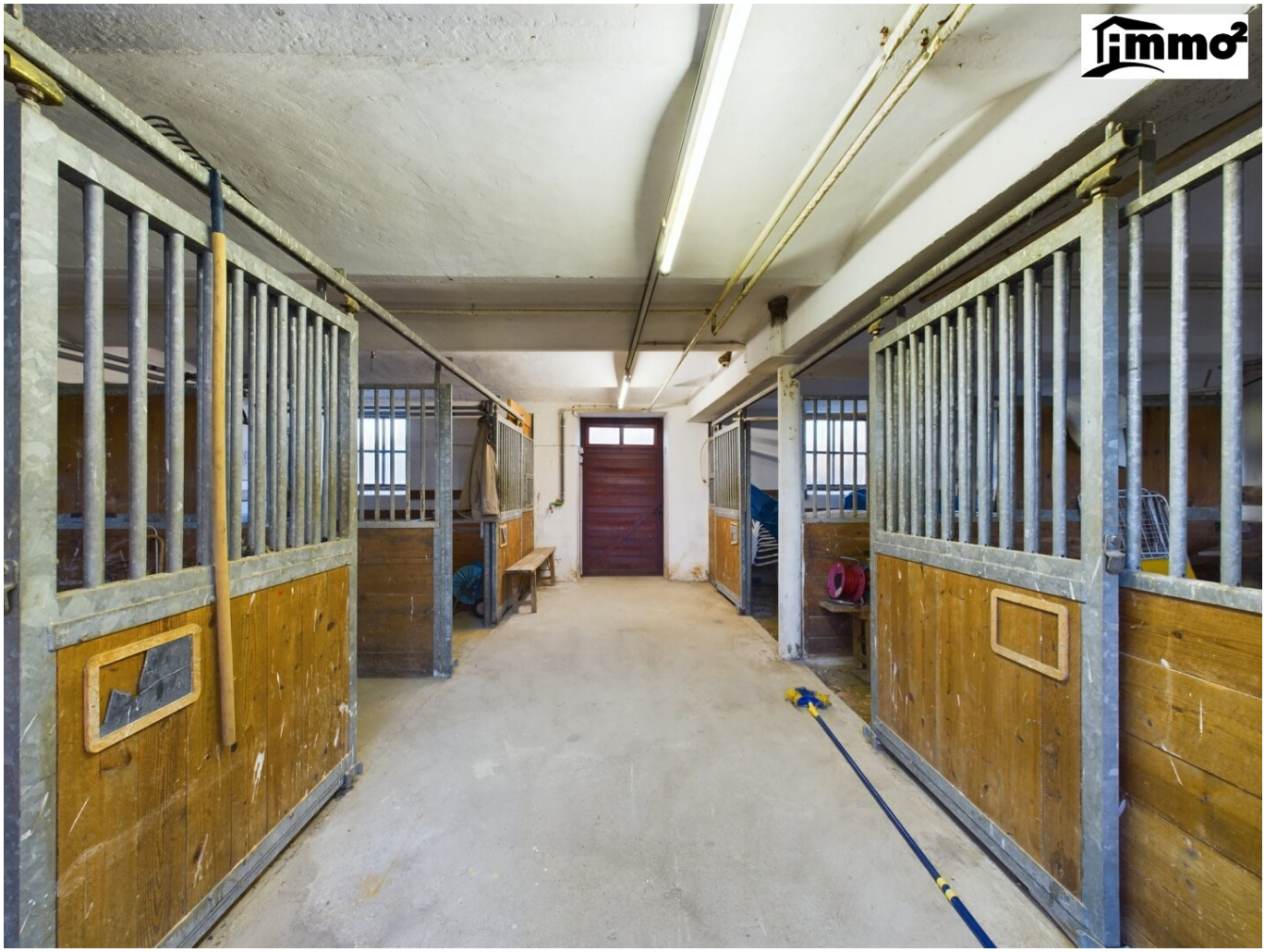
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

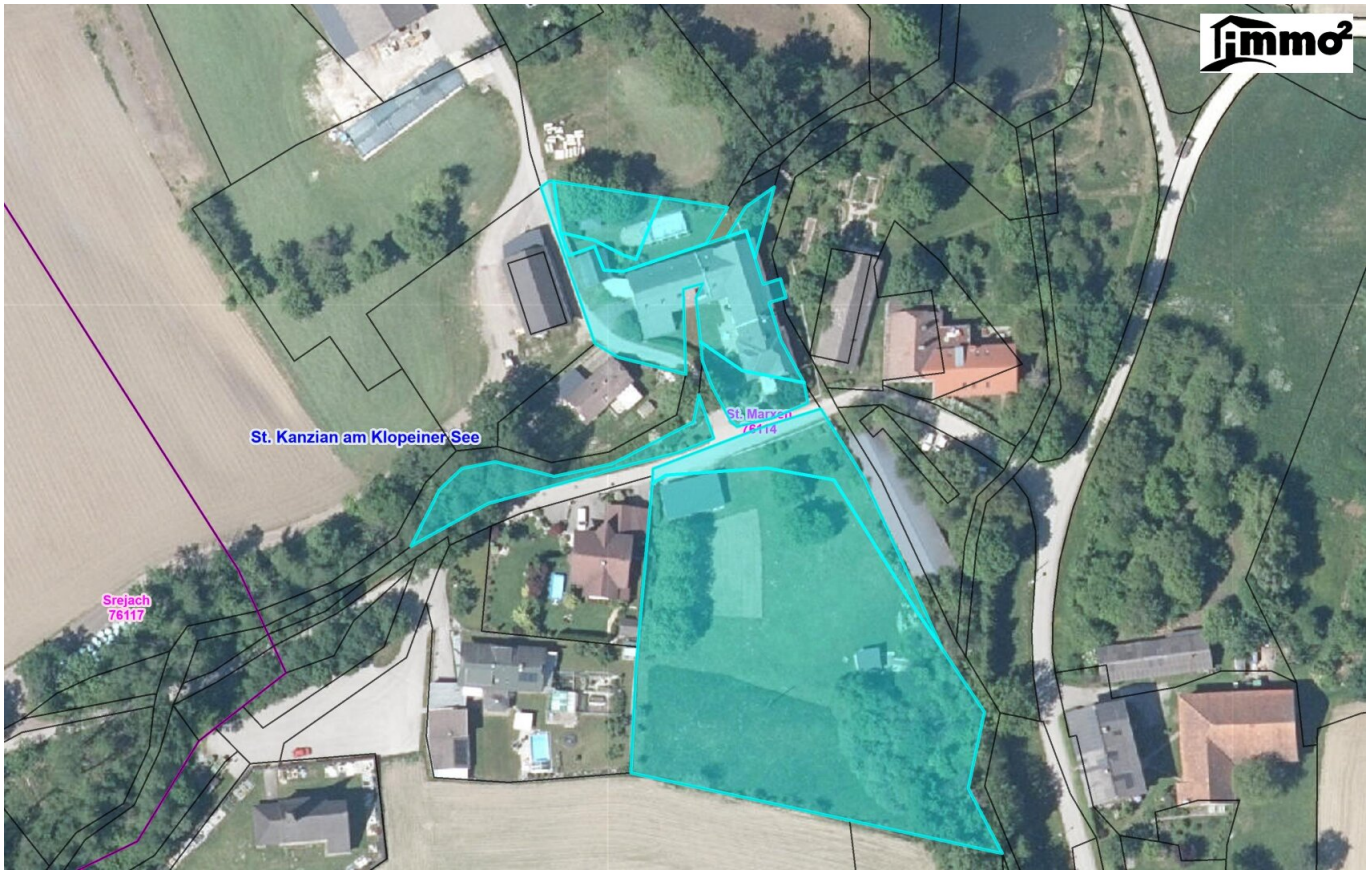
Marc M. Mayer

Immo-Hoch2
Hauptstraße 160
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 650 999 77 33



immo²


St. Kanzian am Klopeiner See
St. Marxen
76114
Srejach
76117

Wohnfläche[1]

73.43 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE360

Wohnfläche[1]

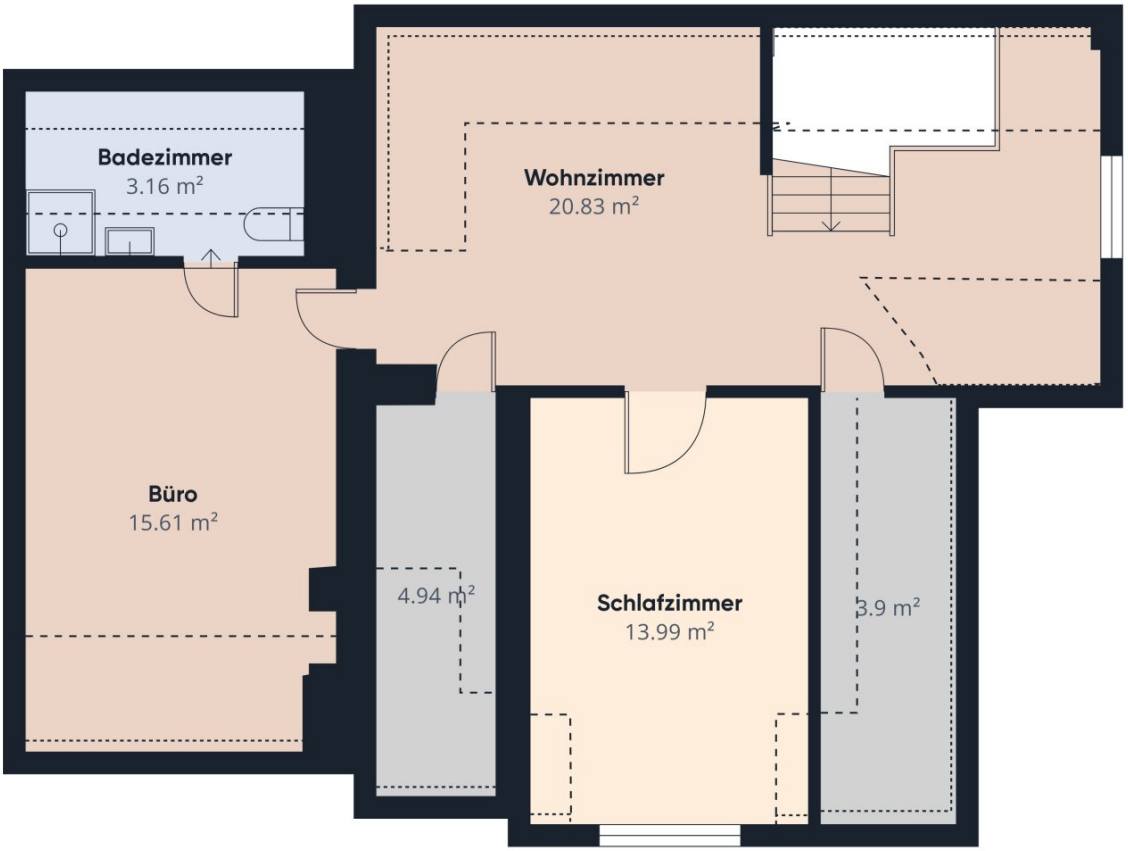
78.74 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE360



Wohnfläche[1]
62.43 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1 m

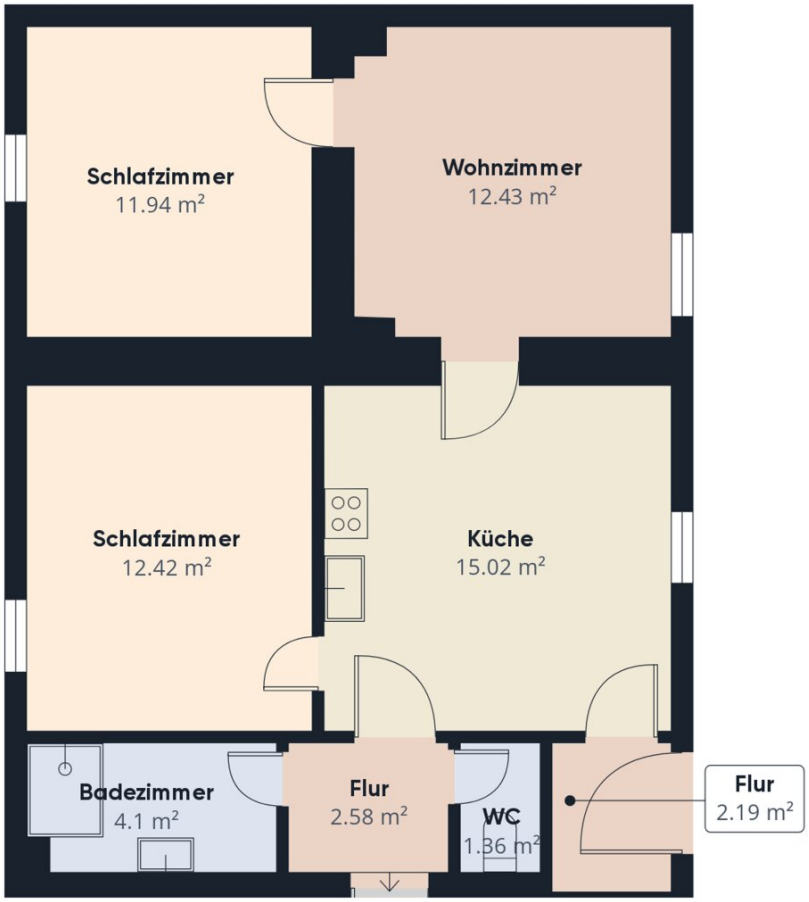
Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE360



Wohnfläche[1]

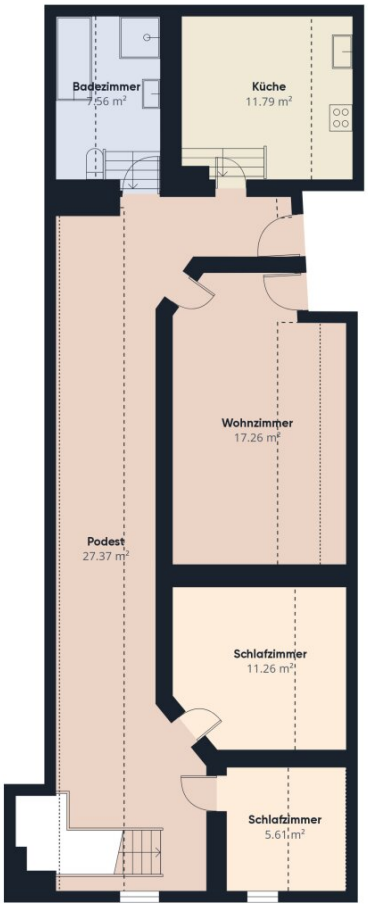
62,04 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE360



Wohnfläche[1]

80.85 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1 m

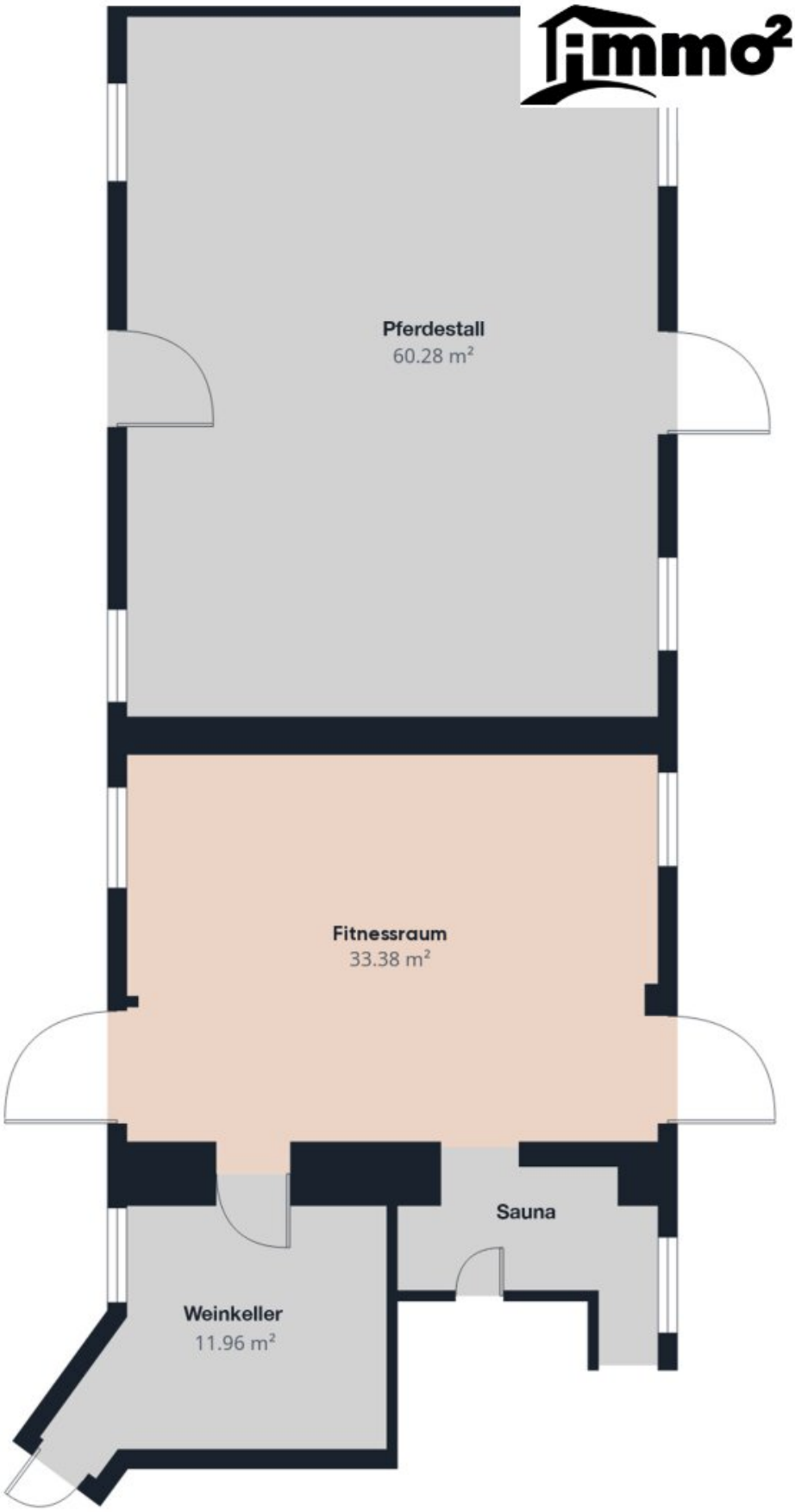
Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE360


Pferdestall
60.28 m²
Fitnessraum
33.38 m²
Sauna
Weinkeller
11.96 m²

11.12 m²
86.42 m²

58.48 m²

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

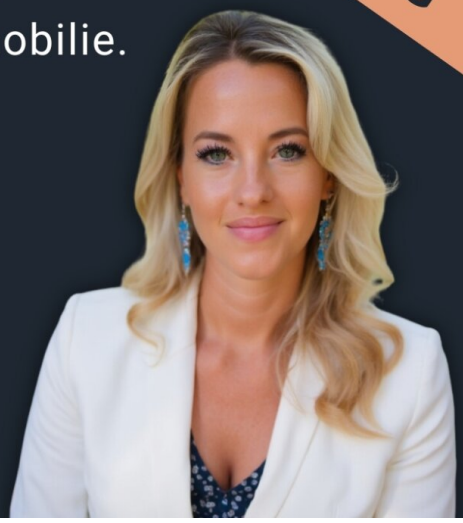
Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc
0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

KOSTENLOSE BEWERTUNG



immo²
4 Jahre in Folge
KURIER
AUSGEZEICHNET
Immo-hoch2
TOP IMMO EXPERTE
2025
IMWF

Objektbeschreibung

Ihr exklusiver Landsitz in St. Lorenzen – Ein Paradies für Naturliebhaber

Dieses einzigartige Anwesen vereint idyllische Ruhe, historischen Charme und moderne Wohnqualität auf einem weitläufigen **Grundstück von ca. 7.054 m²**. Die großzügige Immobilie bietet viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Nutzungskonzepte. Mit einem traumhaften Blick auf die umliegende Naturlandschaft und zahlreichen hochwertigen Ausstattungsmerkmalen ist dieser Landsitz eine **wahre Rarität.**

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS

- **Lage:** St. Lorenzen, Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See. Sonnige und idyllische Ruhelage in unmittelbarer Nähe zum Völkermarkter Stausee und Klopeiner See
- **Wohnfläche:** ca. 223,64 m²
- **Nutzfläche:** ca. 492,28 m²
- **Grundfläche:** ca. 7.054 m²
- **Zimmer:** 11,5
- **Küche:** Einbauküchen vorhanden
- **Baujahr:** Ursprünglicher Bestand vor 1900 (Mühle), Rest ca. 1930/40, diverse Sanierungen vor 10-15 Jahren
- **Energieeffizienz:**
    - Öl-Zentralheizung
    - PV-Anlage auf der Garage
    - Kachelöfen und Kamine
- **Besonderheiten:**
    - Pferdestall mit 4 Boxen
    - Swimming Pool & Sauna

    - Fitnessraum
    - Weinkeller
    - Carport für 4 Autos + Garage für 2 Autos
    - Lift (2019 im Haupthaus installiert)
    - Großzügiges Nebengebäude mit Garagen und Stauraum
    - Historischer Raum der ehemaligen Mühle – ideal für Gäste oder kreative Nutzung

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss:** Vorraum, Wohnzimmer, Kaminzimmer, Küche, Badezimmer & separates WC
- **Obergeschoss:** Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, weiteres Zimmer, Badezimmer & separates WC
- **Dachgeschoss:** Vorraum, Gästezimmer, Büro, Badezimmer mit WC, 2 Abstellräume
- **Kellergeschoss:** Kein Keller, jedoch ein großer Abstellraum
- **Außenbereich:** Nebengebäude mit großer Garage, Carport, Außenbrunnen

Natur pur & absolute Privatsphäre

Die Lage dieses Landsitzes ist perfekt für alle, die **Ruhe und Natur** lieben, ohne auf Komfort verzichten zu wollen. Die umliegende Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Reiten, Wandern oder Wassersport an den nahegelegenen Seen. Gleichzeitig ist eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Region gegeben.

Zusammenfassung:

Dieser außergewöhnliche Landsitz verbindet Geschichte mit modernem Wohnkomfort und bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Ob als exklusives Familienanwesen, Mehrgenerationenhaus oder als Ort für kreative Projekte – hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <3.000m
Arzt <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap