

**PREISREDUZIERT!! Ankommen. Durchatmen. Bleiben. –
Ein Anwesen mit Charakter nahe dem Klopeiner See!**



Immo²

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 m ²
Nutzfläche:	490,00 m ²
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

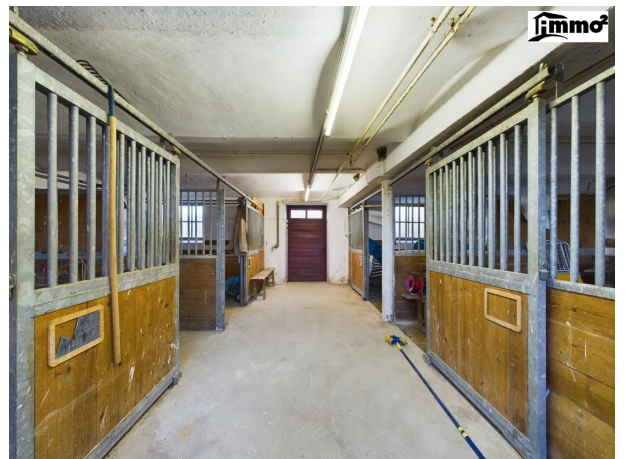
Immo-Hoch2
Hauptstraße 163
9210 Pörschach am Wörthersee

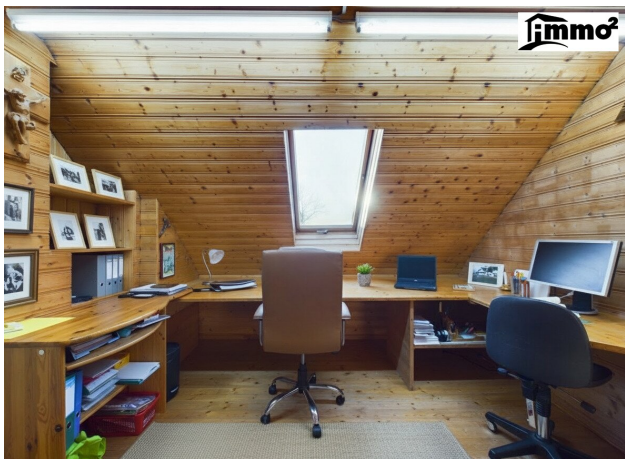
T +43 650 999 77 33



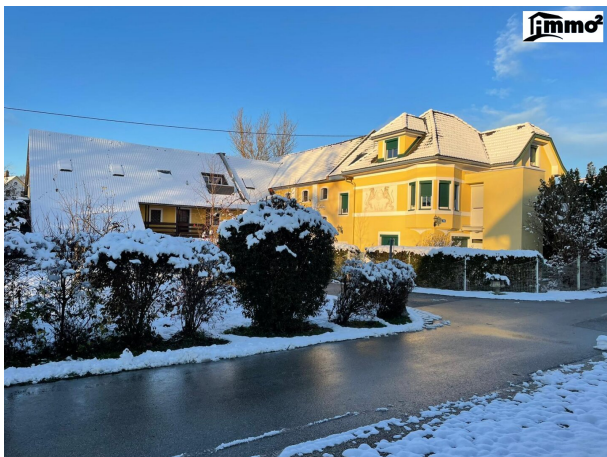




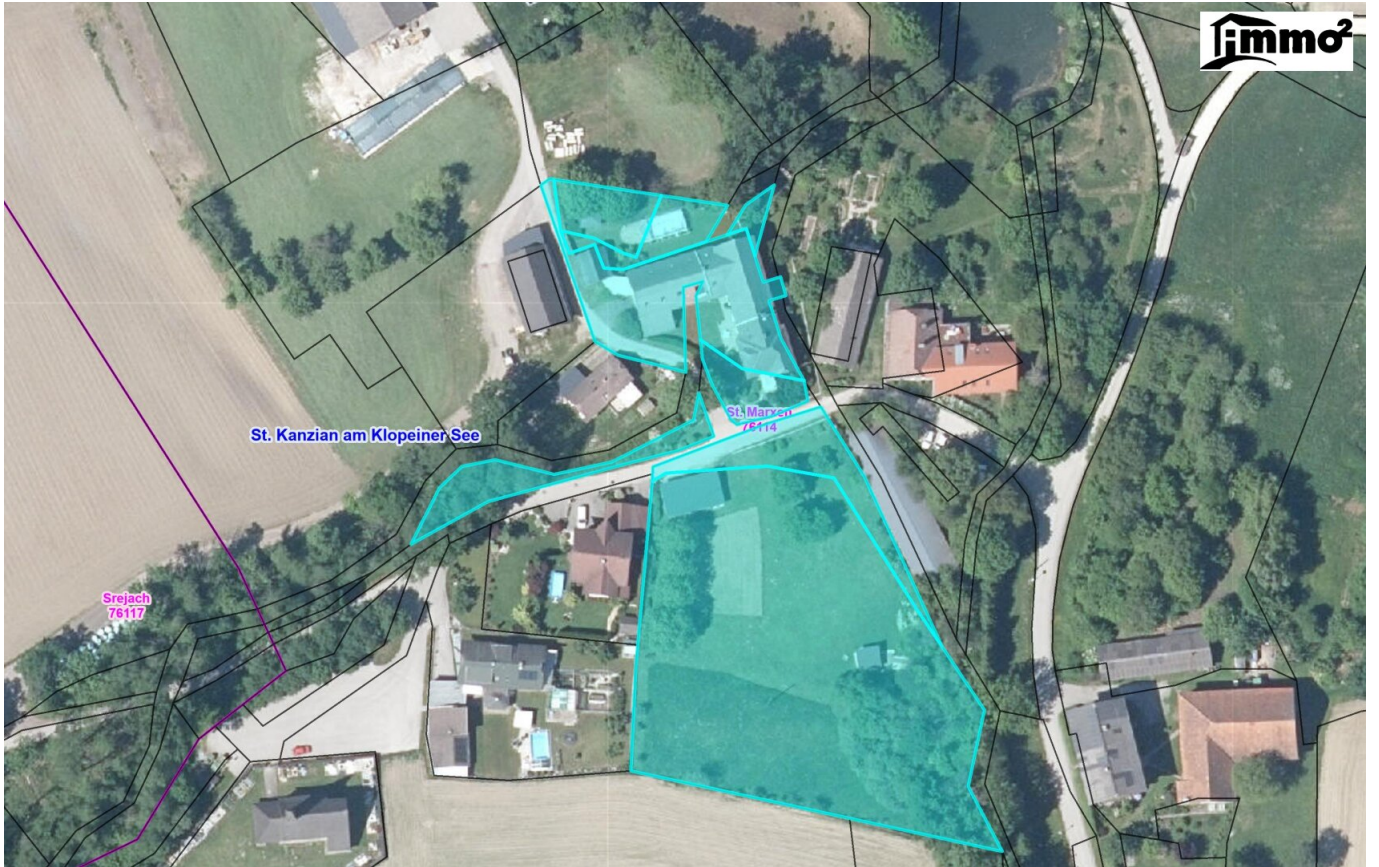














Wohnfläche⁽¹⁾
73.43 m²

(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 maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

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

GIRAFFE 360



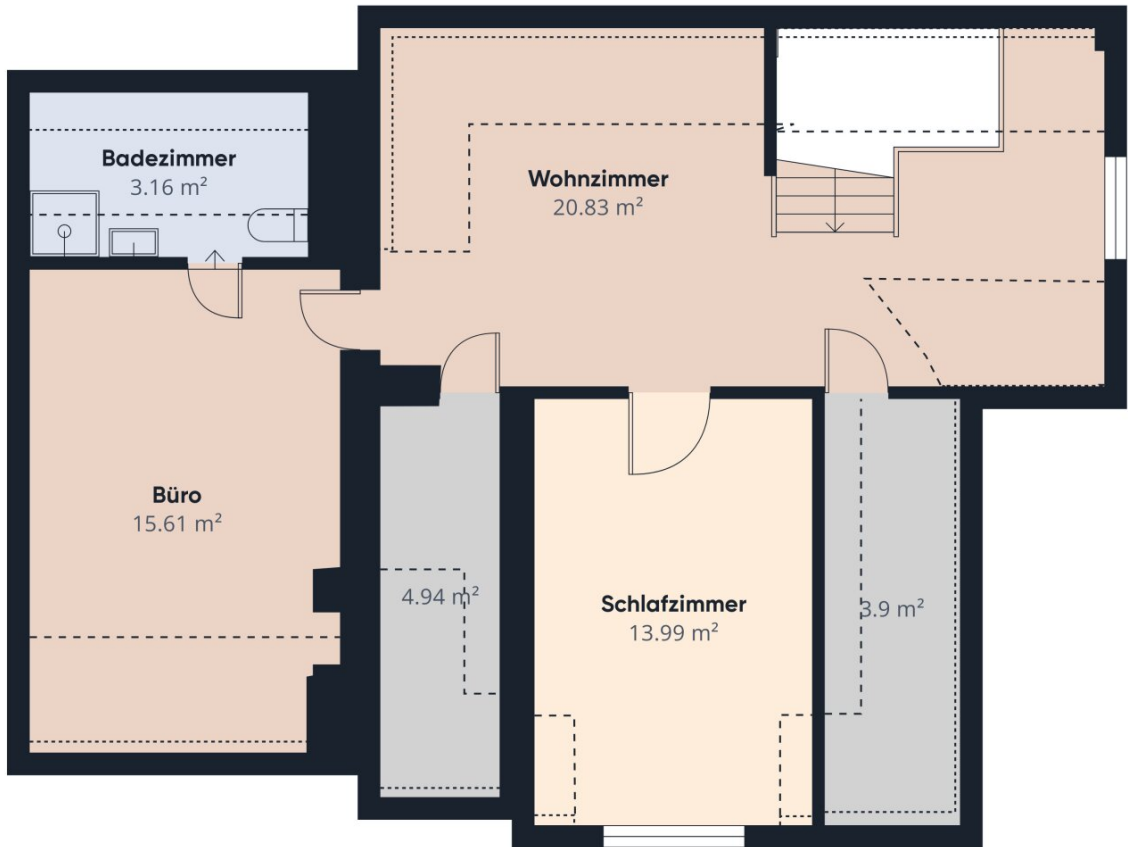
Wohnfläche⁽¹⁾
78.74 m²

(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 maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

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

GIRAFFE 360



Wohnfläche[®]
62.43 m²

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

Reduzierte Kopffreiheit

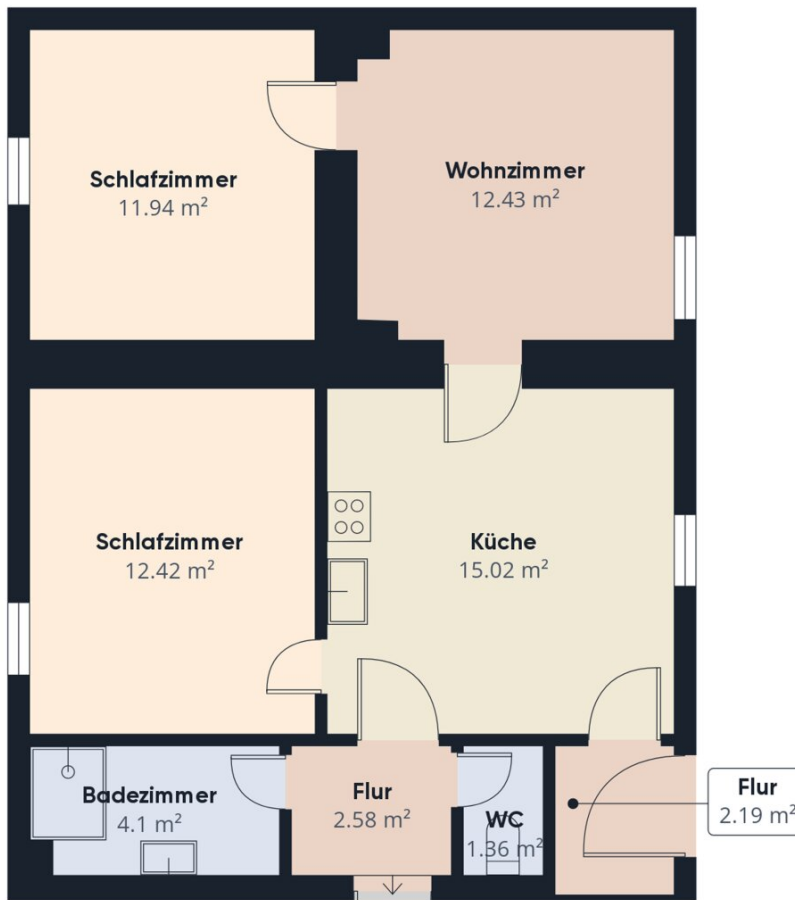
----- Unter 1 m
- - - - - Unter 2 m

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 maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

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

GIRAFFE 360



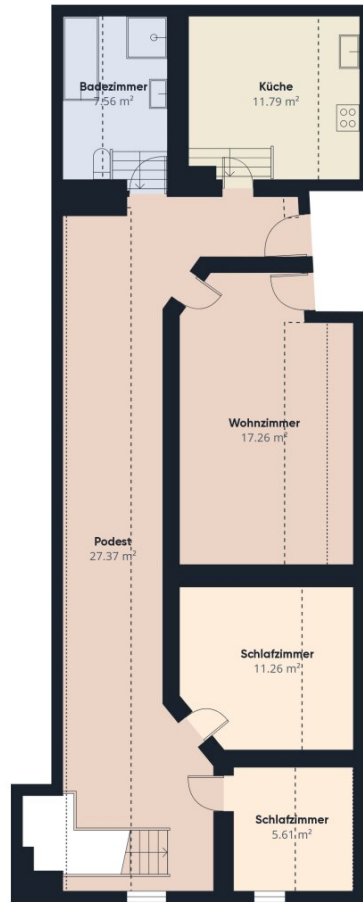
Wohnfläche⁽¹⁾
62,04 m²

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

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

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

GIRAFFE 360



Wohnfläche⁽¹⁾
80.85 m²

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

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1 m

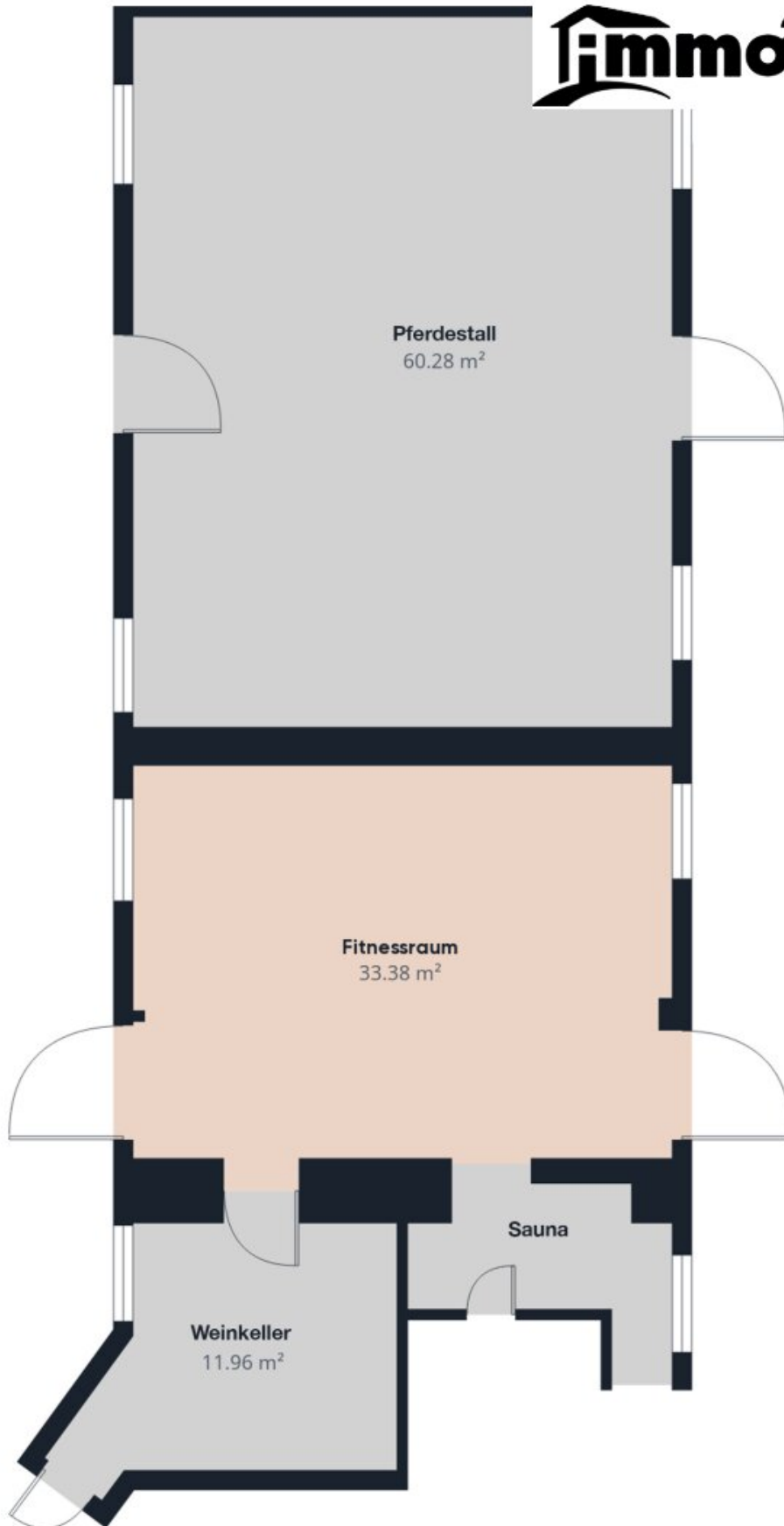
----- Unter 2 m

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 maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

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

GIRAFFE 360





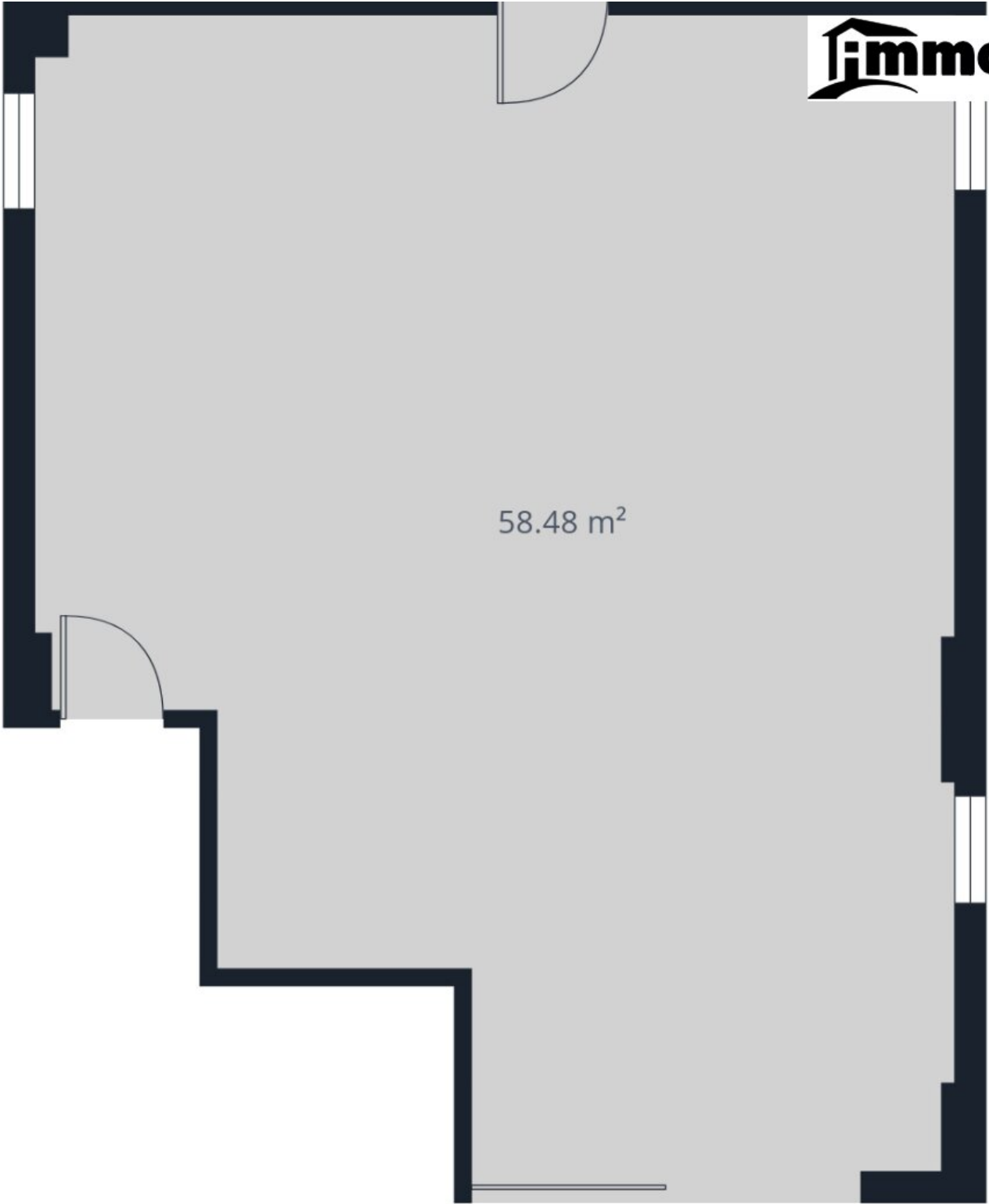
11.12 m²

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**



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

Arzt <4.000m

Apotheke <3.000m

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