Idyllisches Landhaus zum Ankommen und Wohlfühlen in St. Kanzian



Objektnummer: 937

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9122 St. Kanzian am Klopeiner See
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	380,00 m²
Kaufpreis:	1.250.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



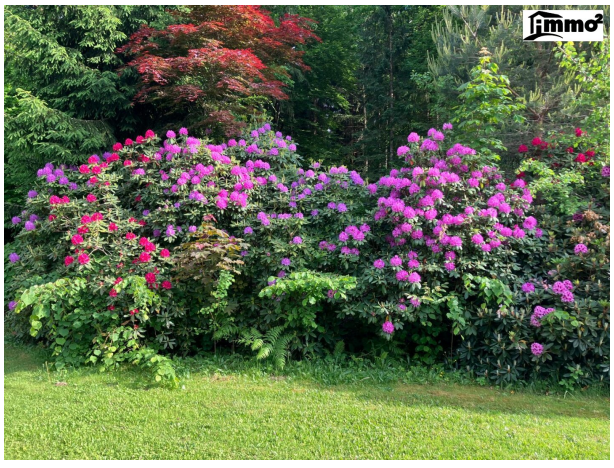
Marc M. Mayer

Immo-Hoch2
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 650 999 77 33

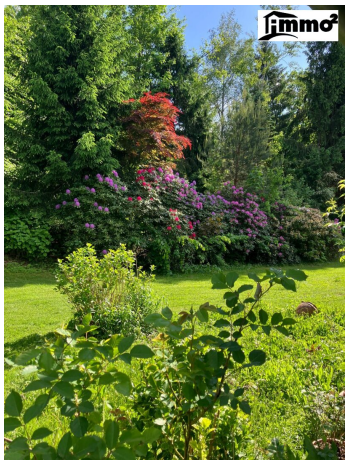
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















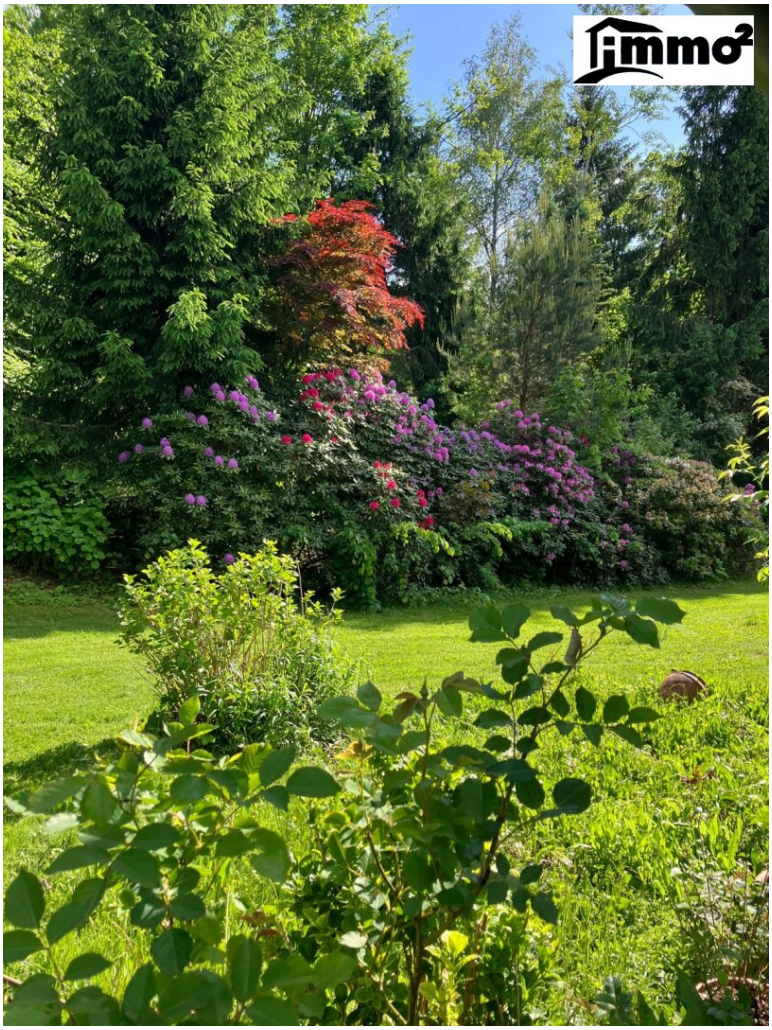




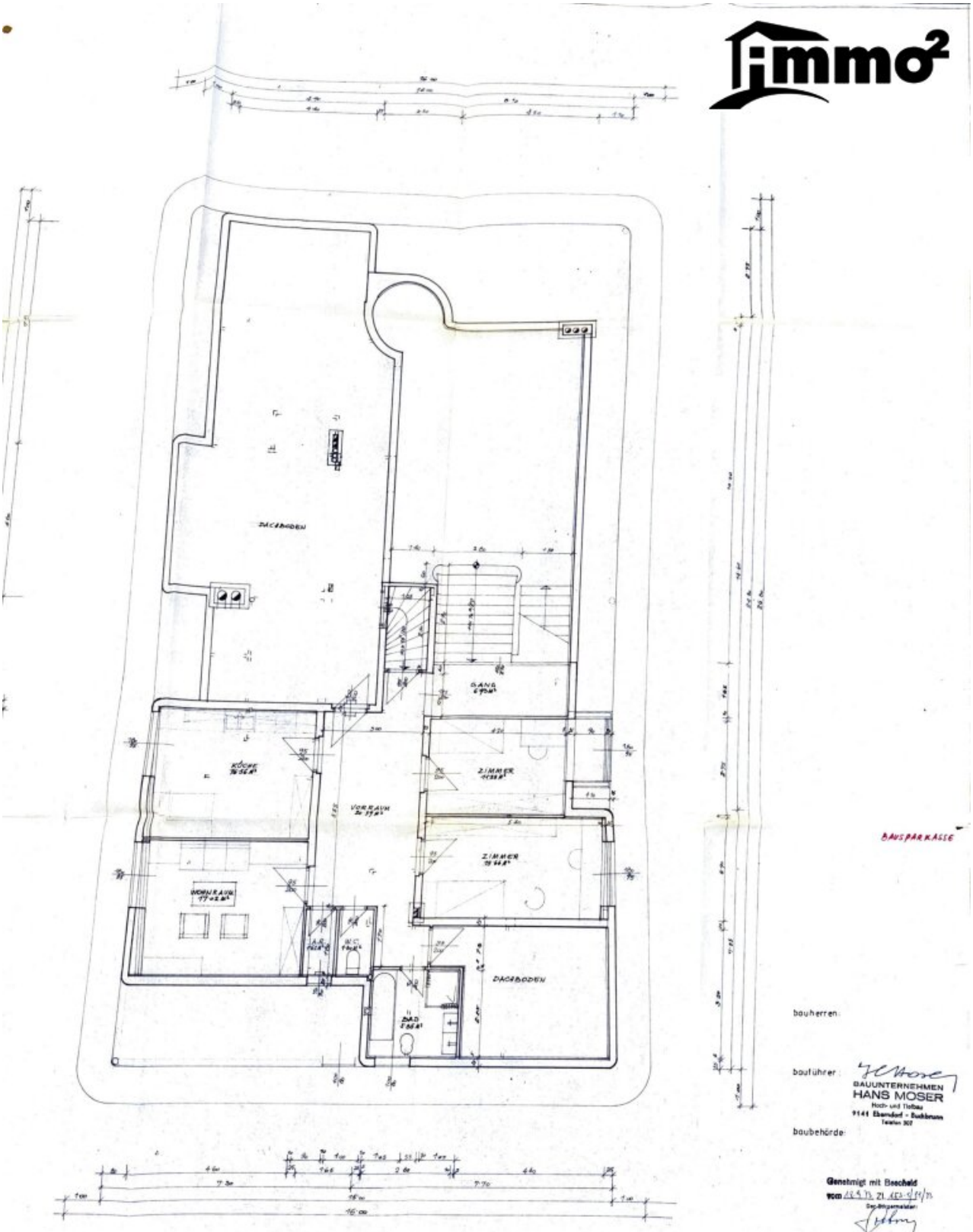












BAUSPARKASSE

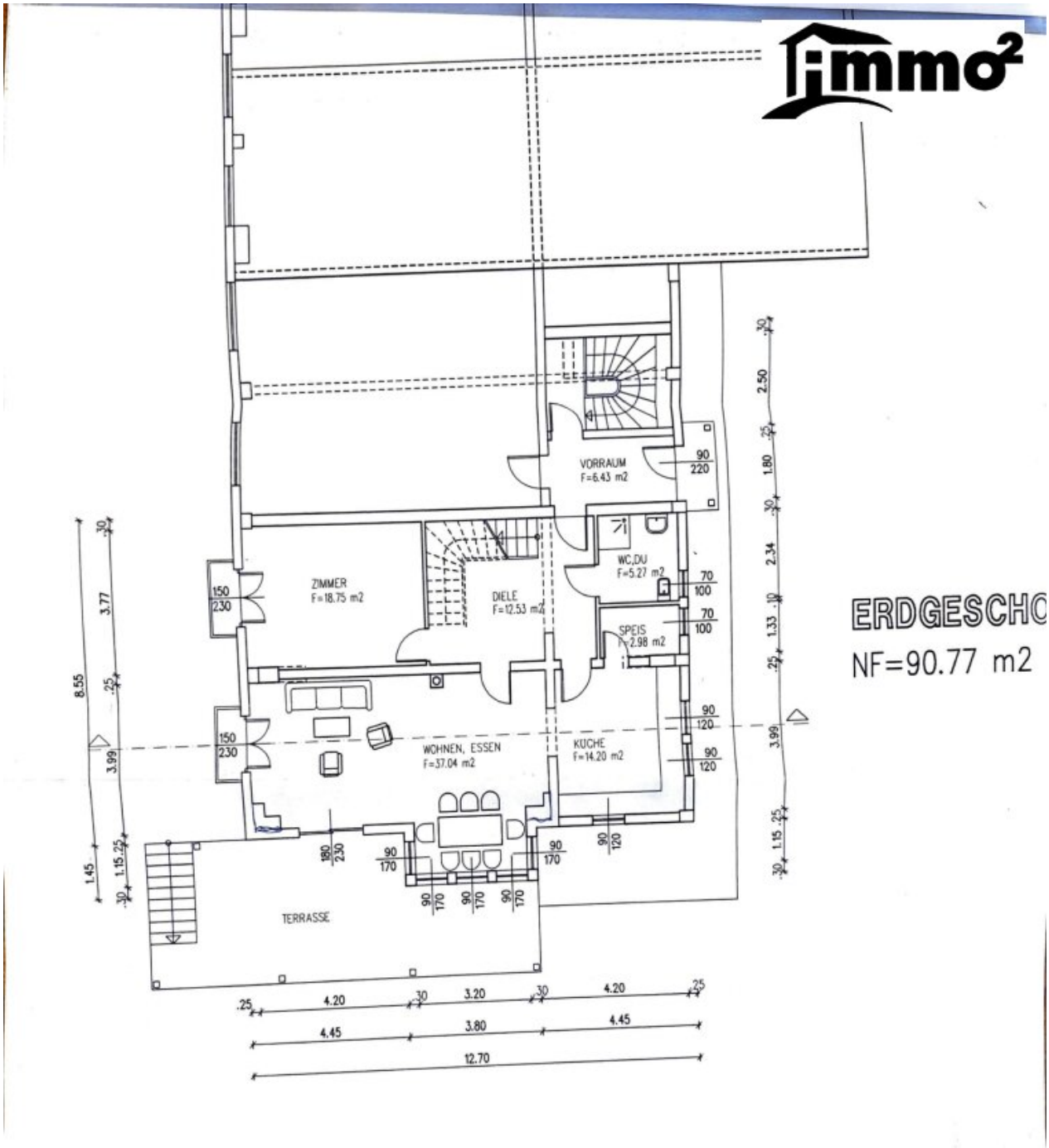
bauherren:

bauführer: BAUUNTERNEHMEN HANS MOSER Hoch- und Tiefbau 9141 Ebenthal - Buchbrunn Telefon 307

baubehörde:

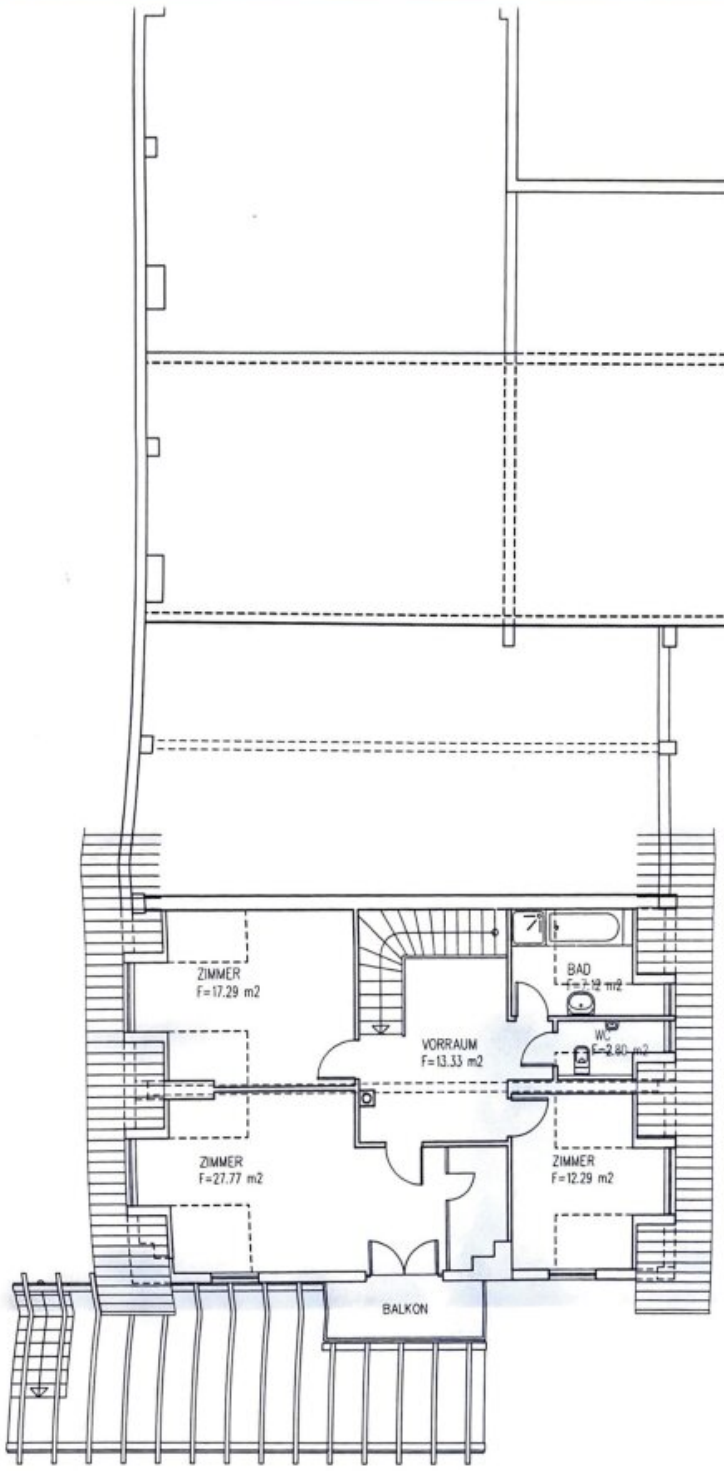
Genehmigt mit Bescheid vom 16.9.75 Zl. 421-4/75
Der Bürgermeister:

2-familien-wohnhaus
dr.erwin+dr.brita berger
dipl.kfm. oskar lafin
dachgeschoss m1:100
auf parz.nr. 836/22 kg. st. kanzian



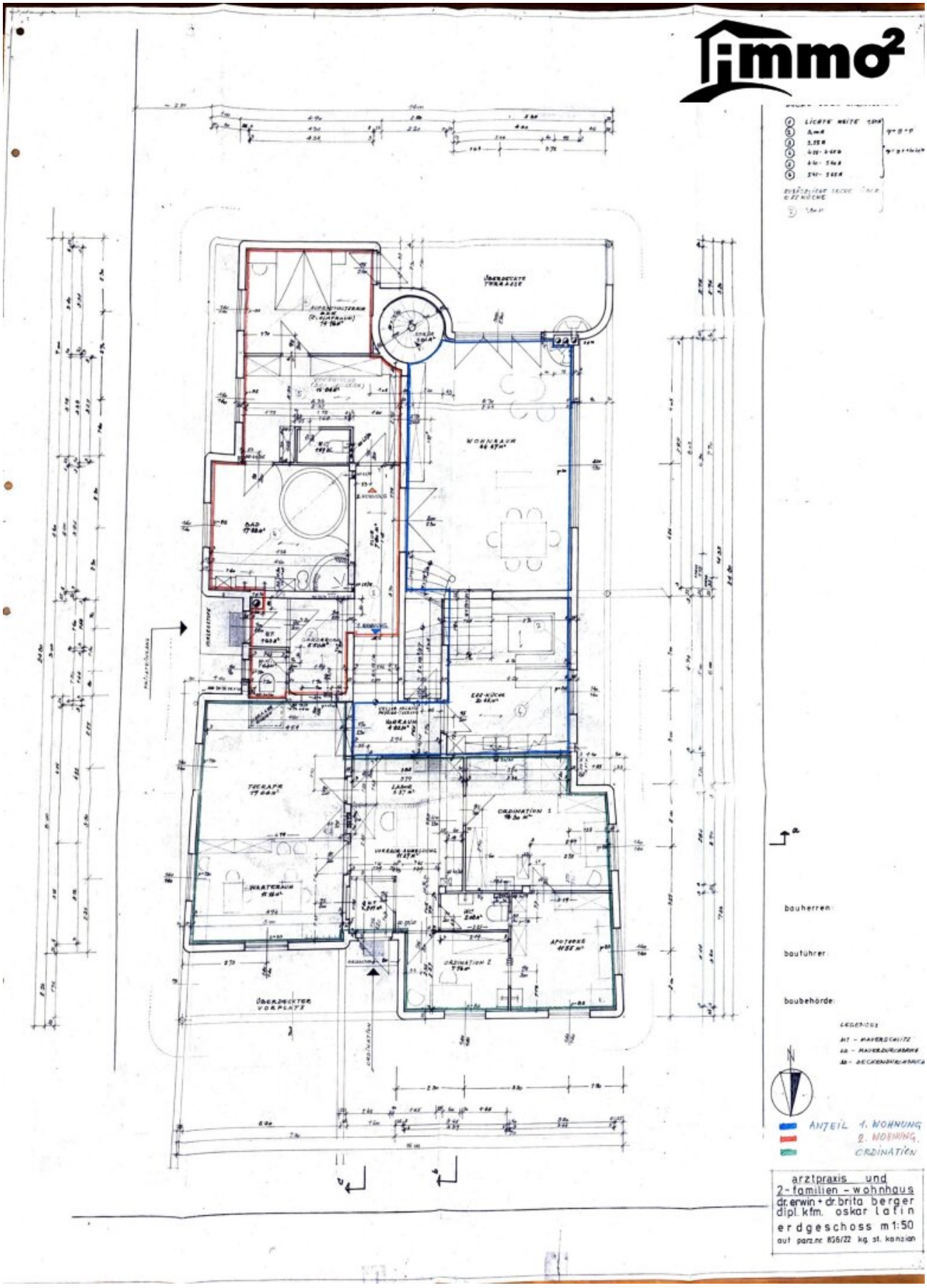
ERDGESCHO

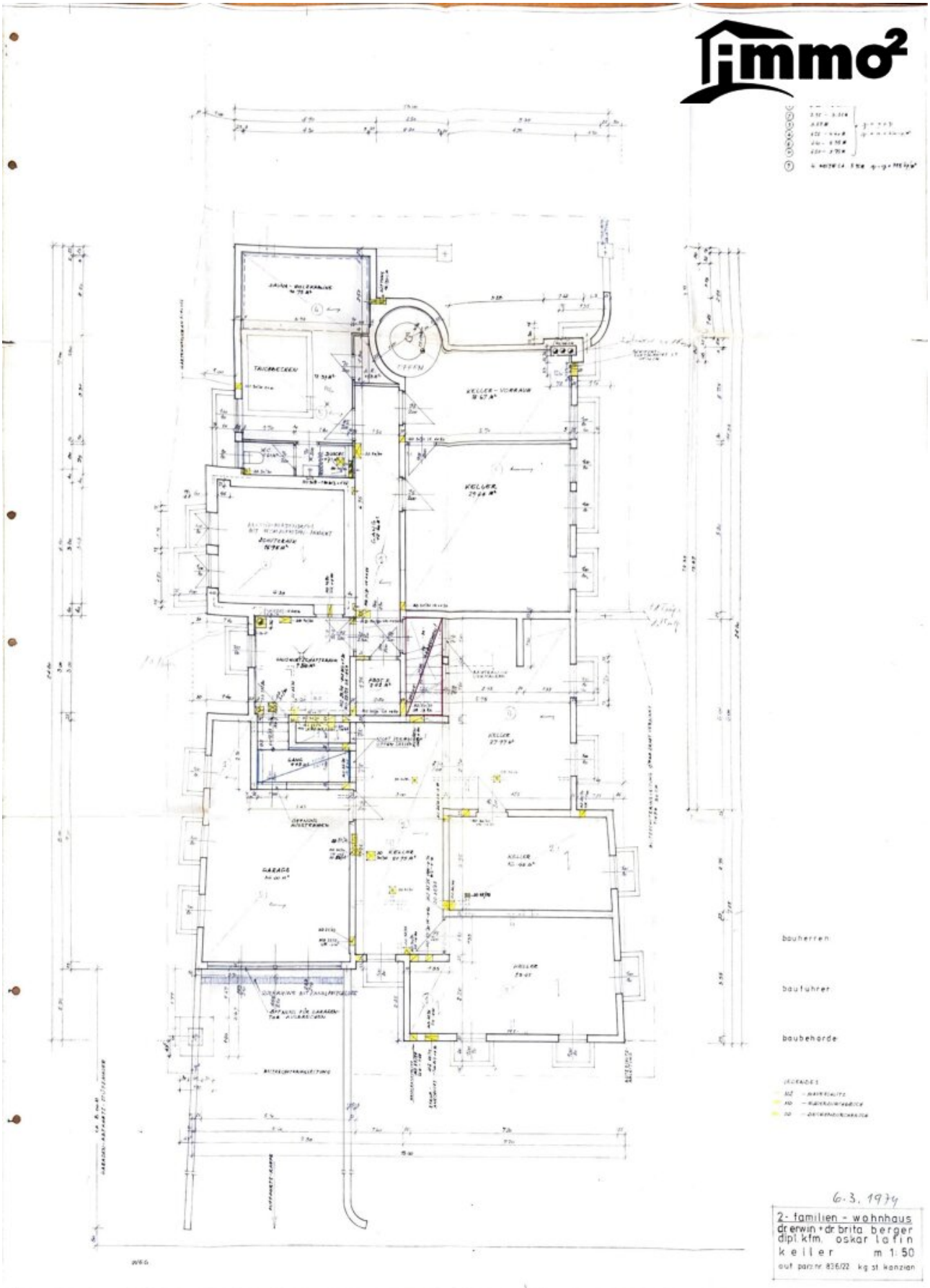
NF=90.77 m2



OBERGESCHOSS

NF=80.60 m2


WOHNRAUM
ORDINATION 1
ORDINATION 2
APOTHEKE
WARTERAUM
THERAPIE
ÜBERDECKTER VORPLATZ
bauherren:
bauführer:
baubehörde:
ANTEIL 1. WOHNUNG
2. WOHNUNG,
ORDINATION
arztpraxis und
2-familien-wohnhaus
dr. erwin + dr. brita berger
dipl. kfm. oskar latin
erdgeschoss m 1:50
auf parz.nr. 856/22 kg. st. kanzian


bauherren
bauführer
baubehörde
6.3.1974
2-familien-wohnhaus
dr erwin + dr brita berger
dipl. kfm. oskar lafin
keller m 1:50
auf parz nr 836/22 kg st. kanzian


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

IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

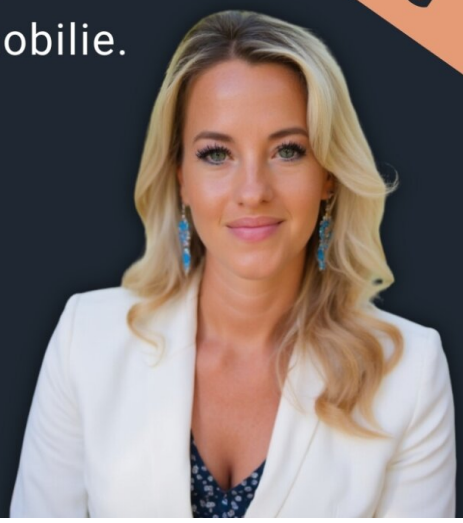
Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc
0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

KOSTENLOSE BEWERTUNG



Objektbeschreibung

Ihr Landhaus-Juwel am Klopeiner See

Inmitten des charmanten Tourismusorts St. Kanzian am Klopeiner See erwartet Sie dieses **eindrucksvolle Landhaus**, das naturnahes Wohnen mit höchstem Komfort vereint. Auf einem weitläufigen Grundstück von **rund 5.000 m²** – inklusive eines privaten Waldstücks – entfaltet sich ein Wohntraum, der Ruhe, Großzügigkeit und luxuriöse Lebensqualität verspricht.

Nur etwa 10 Gehminuten vom türkisblauen Klopeiner See entfernt, bietet dieses Anwesen eine seltene Kombination aus zentraler Lage und absoluter Privatsphäre. Ob als exklusives Familienanwesen, Praxisstandort oder Investitionsobjekt – diese Immobilie eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Im Herzen von St. Kanzian am Klopeiner See – See fußläufig erreichbar
- **Wohnfläche Haupthaus:** ca. 240 m² mit hochwertiger Ausstattung
- **Zusätzliche Einheit:** Separate Wohn- oder Praxiseinheit mit ca. 140 m²
- **Grundstück:** ca. 5.000 m² (inkl. ca. 3.000 m² Waldanteil)
- **Keller:** Großzügiger Keller mit ca. 240 m², inkl. Herrenstube & Saunabereich
- **Heizung:** Umweltfreundliche Fernwärme-Zentralheizung
- **Parken:** Neu asphaltierter Parkplatz mit großzügigen Stellflächen
- **Widmung:** Bauland & Wald – flexible Nutzung garantiert

Viel Raum für Ideen

Das Haupthaus mit rund **240 m² Wohnfläche** bietet ein stilvolles und großzügiges Wohnambiente – ideal für Familien mit hohen Ansprüchen an Raum und Qualität. Die zusätzlichen **ca. 140 m²** der separaten Einheit eröffnen eine Vielzahl an Möglichkeiten: Ob als Praxis, Atelier, Wellnessbereich oder zur Vermietung – hier lassen sich Wohnen und Arbeiten perfekt kombinieren.

Natur pur – direkt vor Ihrer Haustür

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der herrliche Garten mit angrenzendem Privatwald. Ob zum Entspannen, Garteln oder für ausgedehnte Spaziergänge – die Natur ist hier nicht nur Kulisse, sondern Teil Ihres neuen Lebensstils.

Im geräumigen Keller erwartet Sie eine stilvolle Herrenstube sowie ein eigener Sauna- & Wellnessbereich – perfekt für gesellige Stunden oder entspannende Rückzugsorte nach einem aktiven Tag.

Alles da – und ganz nah

St. Kanzian am Klopeiner See bietet nicht nur eine traumhafte Umgebung, sondern auch eine **ausgezeichnete Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der beliebte Klopeiner See ist fußläufig erreichbar und sorgt für Urlaubsfeeling das ganze Jahr über.

Zusammenfassung

Dieses außergewöhnliche Landhaus **in bester Lage von St. Kanzian** vereint exklusives Wohnen mit naturnaher Lebensqualität. Ob als großzügiges Eigenheim, Standort für Ihr Business oder Investitionsobjekt – diese Immobilie bietet Ihnen alle Möglichkeiten. Entdecken Sie den Luxus der Ruhe, umgeben von Natur und doch bestens angebunden.

Diskrete Vermarktung – nur auf Anfrage:

Wir bitten um Verständnis, dass diese Liegenschaft diskret vermarktet wird.

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <7.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap