

**Sonnig wohnen – charmantes Einfamilienhaus nahe dem
Klopeiner See!**



Objektnummer: 964

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9122 St. Kanzian
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	175,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	2
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

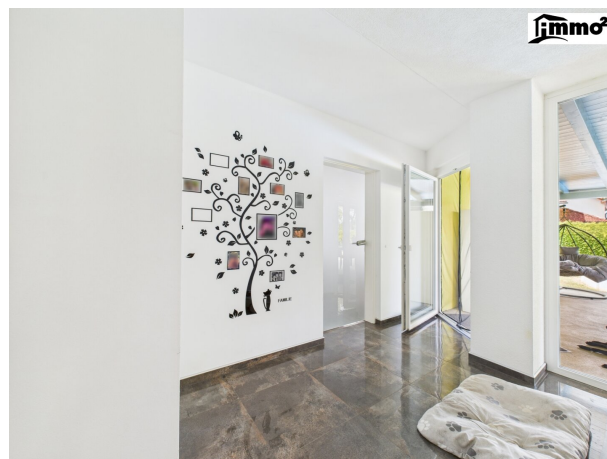


Marc M. Mayer

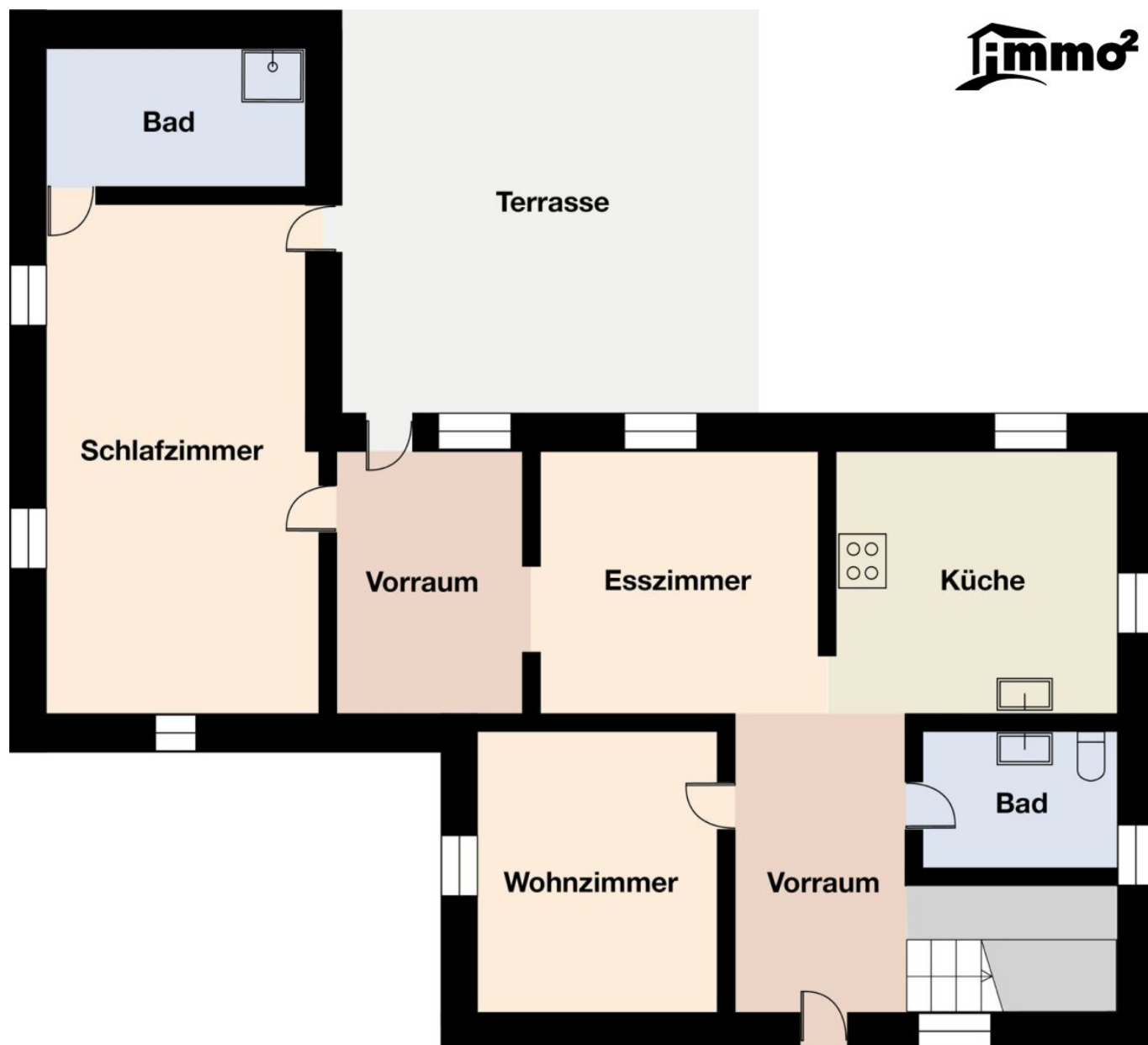
Immo-Hoch2
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 650 999 77 33

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Balkon

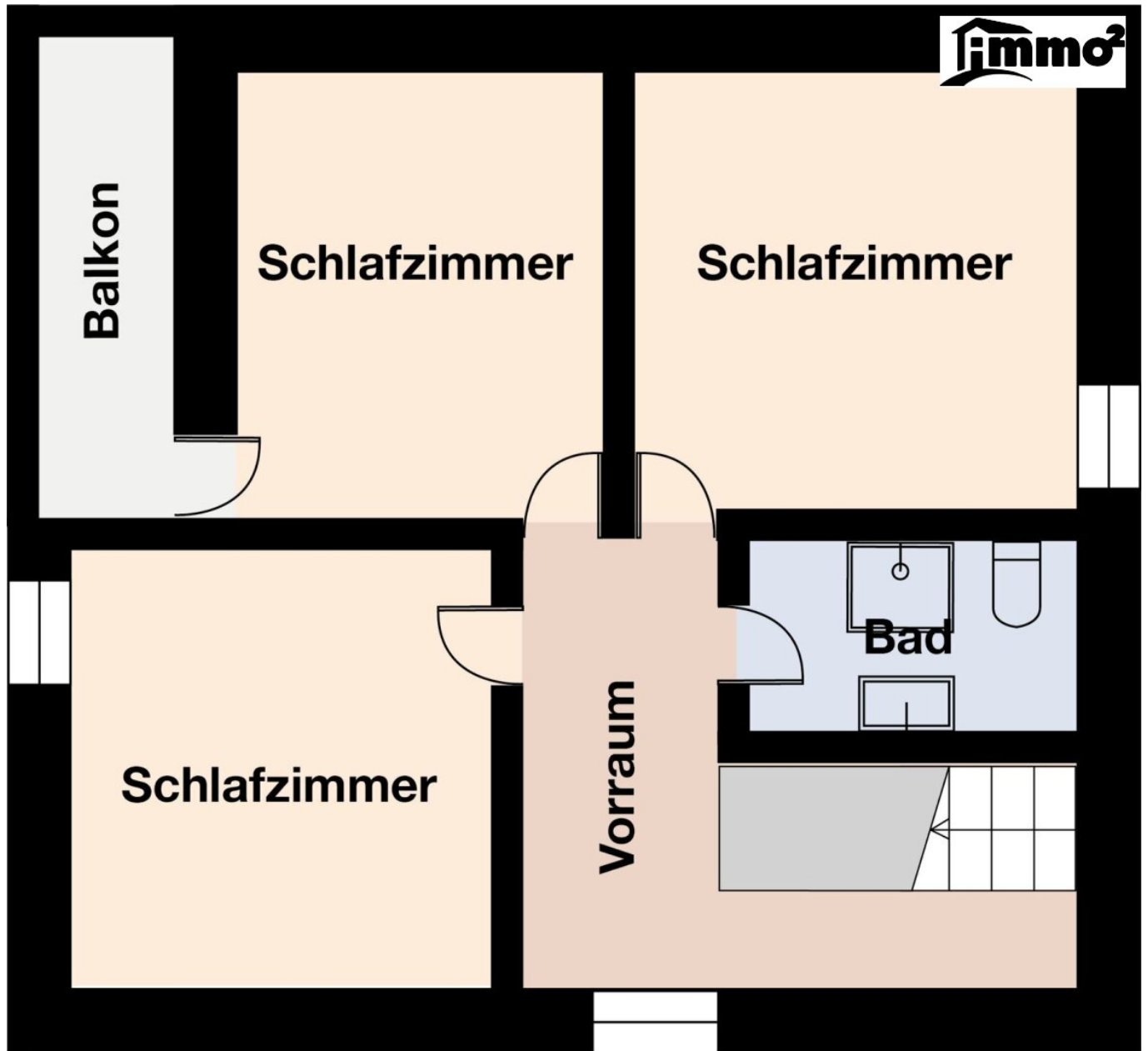
Schlafzimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Vorraum

Bad



Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause – gepflegtes Einfamilienhaus mit Gartenidylle

Dieses charmante, sanierte Einfamilienhaus bietet **viel Platz zum Leben und Wohlfühlen**. Auf zwei Ebenen erstrecken sich großzügig geschnittene Räume, die durch ihre Helligkeit und den durchdachten Grundriss überzeugen. Das Objekt wurde laufend gepflegt und instand gehalten – inklusive Modernisierungen bei **Fenstern, Dach, Böden und Bädern**.

Das Herzstück des Hauses bildet der liebevoll angelegte **Garten** – sonnig, weitläufig und ideal für entspannte Stunden im Grünen, Familienfeiern oder Hobbygärtner. Ein **großer Holzschuppen** schafft zusätzlichen Stauraum für Geräte, Fahrräder oder Freizeit-Equipment.

Dank der **Pellets-Zentralheizung** ist für effiziente, nachhaltige Wärme gesorgt – ein weiterer Pluspunkt für modernes Wohnen.

Raumaufteilung im Überblick

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich / Vorraum
- Küche- Essbereich
- Helles Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit Sauna und Dusche
- WC

Obergeschoss:

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Drei Schlafzimmer, eines davon mit Balkonzugang

Keller (teilunterkellert):

- Vier praktische Lagerräume
- Zentraler Vorraum

Außenbereich:

- Großzügiger Garten
- **Carport** für Ihren PKW
- Separater **Holzschuppen** mit viel Stauraum

Immo-Hoch2 Highlights

- ? Saniertes Einfamilienhaus in gepflegtem Zustand
- ? Großzügiger, sonniger Garten mit viel Potenzial
- ? Pellets-Zentralheizung – effizient und umweltfreundlich
- ? Sofort beziehbar – keine großen Renovierungen nötig
- ? Tolle Lage nahe den Kärntner Seen & nur 3 Minuten zum Klopeiner See
- ? Schulen, Einkauf & Freizeitangebote in direkter Umgebung
- ? Carport & viel Stauraum durch Holzschuppen
- ? Perfekt für Familien, Naturfreunde und alle, die Ruhe suchen

Fazit: Ein Ort, der das Herz berührt

Hier erwartet Sie mehr als nur ein Haus – es ist **ein Lebensraum voller Möglichkeiten**. Umgeben von Seen, Natur und guter Nachbarschaft bietet dieses Zuhause den idealen Rahmen für ein entspanntes, glückliches Leben.

? **Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und vereinbaren Sie Ihre persönliche Besichtigung –**

wir freuen uns auf Sie!

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 <2.000m

Arzt <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap