Attraktive Investmentchance: Wohnhaus mit 6 Einheiten in St. Kanzian.



Objektnummer: 1197

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9122 Seidendorf
Baujahr:	1973
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	556,00 m²
Nutzfläche:	556,00 m²
Lagerfläche:	27,00 m²
Zimmer:	18
Bäder:	6
WC:	8
Stellplätze:	12
Keller:	48,00 m²
Kaufpreis:	1.095.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Trampitsch

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

















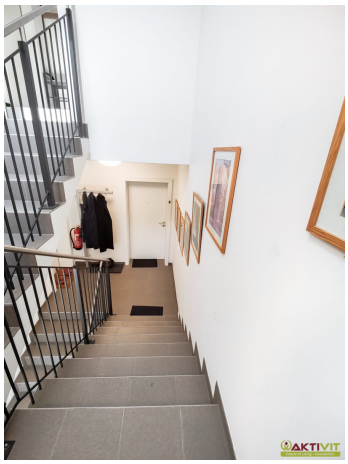














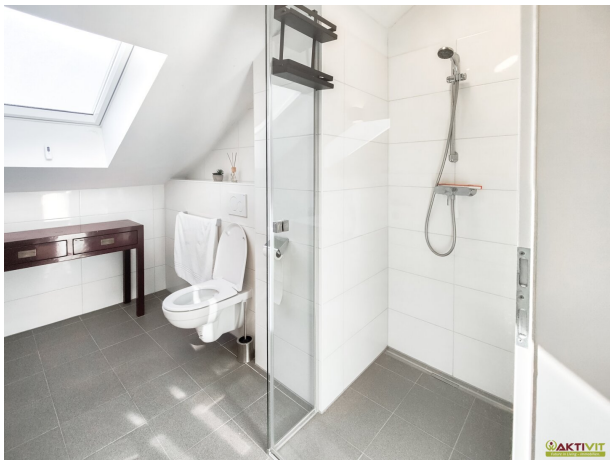


































Objektbeschreibung

Dieses moderne Wohnhaus befindet sich in Seidendorf, einer ruhigen Grünlage in der Gemeinde Sankt Kanzian am Klopeiner See. Die Liegenschaft umfasst rund 556 m² Wohnnutzfläche, verteilt auf sechs getrennte Wohneinheiten. Die attraktive Ausstattung und zahlreiche Stellplätze, machen dieses Objekt zu einer wertstabilen Investition mit solidem Ertragspotenzial.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Ruhige, naturnahe Mikrolage in Seidendorf bei Sankt Kanzian
- Nur ca. 12 km bis Völkermarkt mit umfassender Infrastruktur
- Sechs getrennte Wohneinheiten auf ca. 556 m² Wohnfläche
- Großzügige Freiflächen: Gärten, Terrassen, Balkone und Loggien
- Insgesamt 9 KFZ-Stellplätze: 5 im Carport, 4 im Freien
- Vollständig unterkellert mit ca. 48 m² Keller und zusätzlichem Lagerraum
- General- und Kernsanierung 2019–2020 – sofort nutzbar
- Grundstücksfläche im Verkauf: ca. 1.650 m²
- Zusätzliche angrenzende Flächen (Stallungen etc.) optional erwerbbar

DAS HAUS

Das bestehende Gebäude umfasst drei oberirdische Etagen (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss) sowie ein Untergeschoss. Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt rund 556 m² und ist auf sechs separate Wohneinheiten verteilt. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Zugang, eine individuelle Raumaufteilung sowie teilweise großzügige Freiflächen:

- **Top 1 – EG** – ca. 66 m² + Gartenfläche ca. 148 m²

- **Top 2 – EG** – ca. 99 m² + Terrasse ca. 51 m² + Gartenflächen ca. 134 m²
- **Top 3 – OG** – ca. 69 m² + Balkon
- **Top 4 – OG** – ca. 80 m² + Balkon und Loggia
- **Top 5 – DG** – ca. 70 m² + Balkon
- **Top 6 – DG** – ca. 66 m²

Die Erschließung erfolgt über ein gemeinsames Stiegenhaus. Jede Einheit verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Zusätzlich gibt es einen allgemeinen Heizraum und einen separaten Lagerraum. Für eine mögliche Parifizierung liegt ein Entwurf bereits vor.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Gebäude wurde zwischen 2019 und 2020 umfassend saniert (General- und Kernsanierung). Es befindet sich in sehr gutem baulichen Zustand. Die Bauweise ist massiv, das Dach ein klassisches Satteldach. In den Wohnräumen wurden Fliesen- sowie Kunststoffböden verlegt.

Jede Einheit verfügt über eine moderne Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Fenster und Dusche. Die Beheizung erfolgt zentral über eine Öl-Zentralheizung mit Fußbodenheizung. Das Haus ist vollständig möbliert und sofort beziehbar. Die Kellerfläche beträgt ca. 48 m², die zusätzliche Lagerfläche ca. 27 m². Insgesamt stehen 9 KFZ-Stellplätze zur Verfügung.

DIE LIEGENSCHAFT

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit einer Fläche von rund 1.650 m². Die Widmung lautet „Bauland-Dorfgebiet“ mit einer realisierten GFZ von 0,21. Die Fläche ist vollständig erschlossen und verfügt über eine gesicherte Zufahrt.

Das restliche Grundstück – inklusive der darauf befindlichen Stallungen und weiteren Flächen – ist nicht Teil dieses Angebots, kann jedoch nach Absprache mit dem Eigentümer zusätzlich erworben werden.

Die Betriebskosten für das gesamte Gebäude betragen laut aktueller Schätzung ca. € 11.831 pro Jahr (inkl. rund € 4.859 Heizkosten). Eine anteilige Berechnung auf die Teilfläche ist bei weiterem Interesse möglich.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Sabine Trampitsch

+43 664 120 28 18

s.trampitsch@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <6.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap