Moderne Neubau-Eigentumswohnung mit Garten am Klopeiner See



Objektnummer: 305

Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9122 St. Kanzian am Klopeiner See
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	45,00 m²
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	235.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Mallegg

Ja-Wohnen FlexCo
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee



























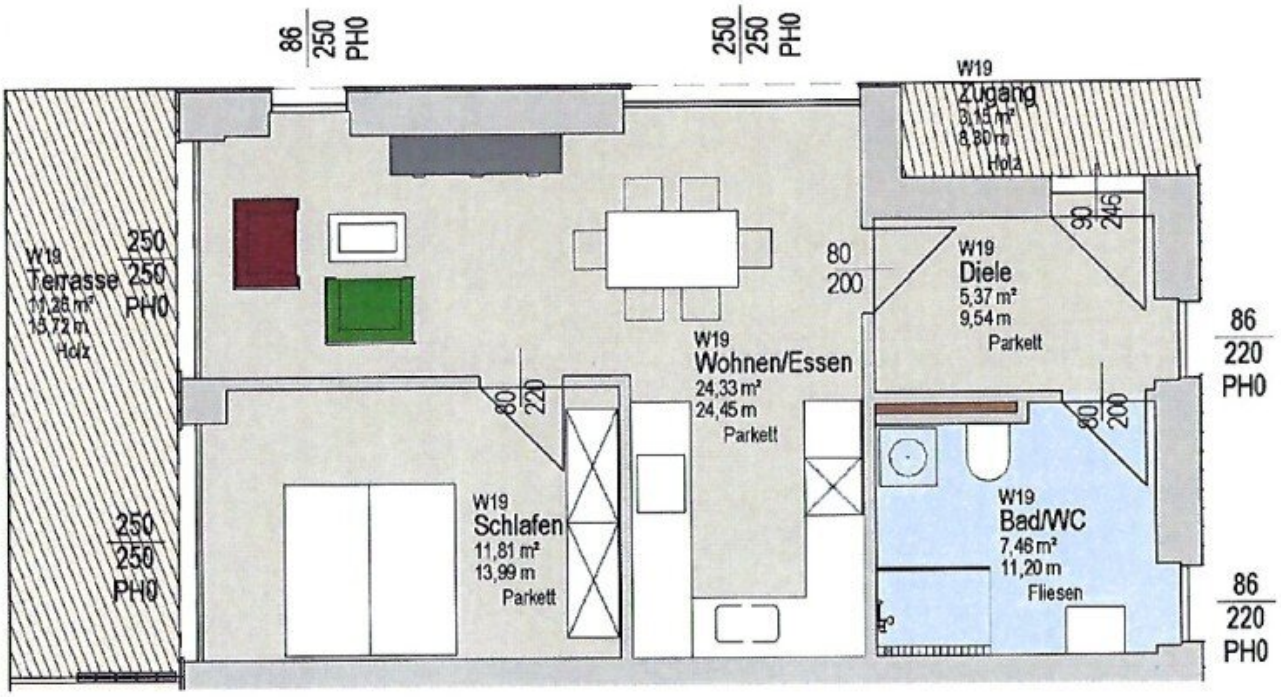









KAGIS Maps
kann mehr...
LAND KÄRNTEN
KAGIS
Erstellt am: 03.11.2025 von:
Maßstab: 1:5000
St. Kanzian am Klopeiner See
Klopeiner See
Wohnung
M 1:5.000
250 m
© Land Kärnten - KAGIS, BEV
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Amt der Kärntner Landesregierung
web: https://kagis.ktn.gv.at
email: kagis@ktn.gv.at


86
250
PH0
250
250
PH0
W19
Zugang
3,15 m²
8,30 m
Holz
90
246
W19
Terrasse
11,28 m²
13,72 m
Holz
250
250
PH0
80
200
W19
Diele
5,37 m²
9,54 m
Parkett
86
220
PH0
W19
Wohnen/Essen
24,33 m²
24,45 m
Parkett
80
220
80
200
W19
Schlafen
11,81 m²
13,99 m
Parkett
W19
Bad/WC
7,46 m²
11,20 m
Fliesen
250
250
PH0
86
220
PH0


SW=NEU
KD=469,05
KS=466,55
T=2,50 m
Strommasten NEU
Grundgrenze
Bes.PKW 1
Bes.PKW 2
Bes.PKW 3
Bes.PKW 4
Bes.PKW 5
Bes.PKW 6
Haus A1
Haus A2
Haus J
Haus I
Haus H
Haus G
Kanalanschluss
Wasseranschluss
Telekomanschluss
Wasseranschluss
SW=Bestand
KD=470,55
KS=467,97
T=2,58 m
Haus B
Haus D
Haus F
Wohnung
Strommasten NEU
Verlegung Stromkabel
in Erdreich am Bau-
grundstück
Haus C
Haus E
Rasen Natur
Rasen über Garage
Rasen/Wald Kinderspielpl.
Asphalt Betonbelag
Gebäude
Lageplan
50m
40m
30m
20m
10m
Servitutsfläche siehe
gesonderten Plan
100m
IN

Objektbeschreibung

Kärnten, wie es am Schönsten ist! Mitten in der Natur und den See in unmittelbarer Nähe!

Leben Sie Ihren Wohntraum in dieser schönen, kleinen Gartenwohnung und genießen Sie jeden Tag das Urlaubsfeeling in Ihren eigenen vier Wänden. Die Wohnung ist auch als kleine Praxis bzw. Büro bestens geeignet!

Sie liegt im Erdgeschoss eines modernen Wohnprojektes mit insgesamt nur vier Wohnungen pro Haus. Sie wurde **im Jahr 2019 in Ziegelmassiv-Bauweise** mit Bedacht auf Komfort und Wohlbehagen erreichtet und überzeugt u.a. durch die helle, gemütliche **Innenraumgestaltung**.

Große Fensterflächen mit elektrischen Raffstores, hochwertiger Parkettboden, schönes Badezimmer mit Fenster, gemütliche Terrasse und Eigengarten ... all das erzeugt eine freundliche Wohn-Atmosphäre im Grünen.

Die **Wohnfläche** beläuft sich auf **ca. 49 m²** und teilt sich wie folgt auf:

- lichtdurchfluteter Wohnraum mit Küche und Zugang auf die westseitige Terrasse und in den Garten
- gemütliches Schlafzimmer, ebenfalls mit Terrassenzugang
- großzügiges Badezimmer mit Dusche und WC
- heller Eingangsbereich / Diele

Die Bodenbeläge sind zeitlos elegant, die **Kunststoff-Alu-Fenster sind mit außenliegender Beschattung (elektrisch) und Insektenschutz** ausgestattet.

Der Wohnung zugehörig ist eine **Gartenfläche mit ca. 45 m²** und ein **Kellerabteil** mit ca. 6 m².

Heizung:

Die Wohnung wird mittels Pelletsheizung über eine Fußbodenheizung beheizt.

Parken:

Ein Tiefgaragenplatz könnte zusätzlich um € 15.000,- erworben werden.

Möblierung:

Die Einbauküche samt Geräten ist im Kaufpreis inkludiert.

Abgesehen von der Küche, erfolgt die Übergabe unmöbliert - eine weiter Möbelübernahme ist nach Absprache möglich.

Betriebskosten:

Kanal / Müll / Wasser / Grundsteuer / Heizung: ca. 206 ,- mtl.

Kaufpreis: € 235.000,-

zzgl. Kauf-Nebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung: ca. 1,5 % netto von der Kaufsumme inkl. Treuhänderabwicklung

Maklerprovision: netto 3 % der Kaufsumme zzgl. 20 % USt

Bezugstermin:

ab sofort möglich

Gönnen Sie sich den Luxus, dort zu wohnen wo andere Urlaub machen!

Diese hochwertige Eigentumswohnung ist am **wärmsten Badesee Kärntens**, dem wunderschönen Klopeiner See gelegen und wie dafür gemacht, die Seele zur Ruhe kommen zu lassen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Die wunderschöne Umgebung lädt förmlich dazu ein, **spazieren, radfahren** oder **schwimmen** zu gehen.

Der **Golfpark Klopeinersee Südkärnten** liegt direkt neben dem **Turnersee** - nur 5 Autominuten entfernt - und lässt mit 18 Löchern, Par 72 keine Wünsche offen.

Mountainbikestrecken (u.a. der 11 km lange Flow Country Trail auf der Petzen), **Radwege und Wanderrouten** führen in die traumhaft schöne Natur und in die **nahegelegene Bergwelt**. Alternativ können Sie die Landschaft auch hoch zu Ross erkunden – der große, mit viel Herz geführte **Reithof Peteln** ist in unmittelbarer Nähe.

Oder wollen Sie sich lieber beim Fischen entspannen? Das **Fischerparadies am Völkermarkter Drau-Stausee** zählt zu den fischreichsten Gewässern Kärntens.

Tennisplätze, Tennishallen und **Wellnessangebote** finden Sie in den Hotels der näheren Umgebung. Das 3. Kärntner **Badehaus am Klopeiner See** www.badehaus-klopeinersee.at erreichen Sie zu Fuß in 5 Minuten. **Windsurfen und Tauchen** ist am Klopeiner See natürlich auch möglich.

Flugsportbegeisterte treffen am Flugplatz Wolfsberg (38 km entfernt) auf ideale Startbedingungen.

Der Wintersport kann im **Schigebiet Petzen** (20 km entfernt) und im **Schigebiet Koralpe** (50 km entfernt) genauso genossen werden wie das **Eislaufen** am Kleinsee und das Wintersportangebot in Bad Kleinkirchheim.

Viele weitere Möglichkeiten Ihre Freizeit zu gestalten finden sie auf der Hompage des ortsansässigen Tourismusverbandes unter www.klopeinersee.at

Hervorragende Restaurants in der näheren Umgebung sorgen für Ihr kulinarisches Wohlbefinden und verwöhnen Sie gerne das ganze Jahr über.

Verkehrsinfrastruktur:

Der Flughafen Klagenfurt ist 26 km und der Flughafen Graz 110 km entfernt. Der internationale Flughafen Laibach (SLO) ist in ca. 1 Autostunde erreichbar.

Wer mit dem Zug reisen möchte findet im 3 km entfernten Bahnhof Kühnsdorf den passenden Anschluss. Dieser Bahnhof **ist ein Haupthaltebahnhof der Koralmbahn auf der Strecke Klagenfurt / Graz - Inbetriebnahme Dezember 2025.**

Finanzierung:

Auf Wunsch wird auch die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

Verkaufsabwicklung:

Treuhändische Abwicklung beim Notar.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten möglich sind, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Anfragen unter:

Margit Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilienmaklerin, Immobilientreuhänderin

Email: margit.mallegg@ja.or.at

Tel. 0664 - 341 7788

Web: www.ja-wohnen.at

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.