

**LIVIN Deluxe - Klopeiner See I schlüsselfertige Wohnung  
mit großem Privatgarten**



**Objektnummer: 1557/49**

**Eine Immobilie von W&H Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9122 St. Kanzian am Klopeiner See
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Keine Provision, da direkt vom Bauträger

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Wollinger**

W&H Bauträger GmbH  
Sterneckstraße 19/3  
9020 Klagenfurt am Wörthersee



## WOHNEINHEITEN

### TOP 1

#### Erdgeschoss



### Privates Kellerabteil



#### Wohnfläche

ZIMMER 1	10,04 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	11,46 m <sup>2</sup>
GANG	9,31 m <sup>2</sup>
WC	2,34 m <sup>2</sup>
BAD	6,92 m <sup>2</sup>
WOHNEN-ESSEN-KOCHEN	31,86 m <sup>2</sup>
TERRASSE	18,27 m <sup>2</sup>
PREIS	auf Anfrage

**GESAMT** 71,93 m<sup>2</sup>

+ Privat Garten 110,00 m<sup>2</sup>  
+ Kellerabteil 5,64 m<sup>2</sup>

+ 2 Parkplätze

1m 2m 3m 4m 5m



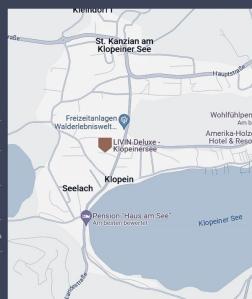
#### FAKten HIGHLIGHT

Am Hügel 7, 9122  
St. Kanzian am Klopeiner See

3	WOHNUNGEN
72 - 110 m <sup>2</sup>	WONFLÄCHE
6	PARKPLÄTZE
Q2/2024	BAUBEGINN
Q2/2025	FERTIGSTELLUNG
Fernwärme	NACHHALTIGKEIT

#### UMGEBUNG

Neben den Vorteilen des Landlebens kommt aber auch das Urbane nicht zu kurz. Denn die Landeshauptstadt Klagenfurt mit ihrem vielfältigen Kulturreangebot ist nur 30 Minuten Fahrtzeit entfernt.



**LIVIN' Deluxe**  
LIVIN' Deluxe

#### LAGE

Genießen Sie ein natürliches Wohngefühl in absoluter Ruhelage. Eingebettet in eine moderne Wohnanlage lässt es sich entspannen und entspannen. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss verfügen über einen großzügigen Gartenanteil mit viel Grünfläche, die Penthouse-Wohnung im Obergeschoss besitzt mit einer weitläufigen Dachterrasse.

#### UMWELT

Die umliegende Landschaft ist geprägt von kleinen Hügeln, wunderschönen Bergen und türkisblauen Seen, die zum Verweilen einladen. Hier sind Sie wirklich im absoluten Süden Österreichs angekommen.

 LIVIN  
KLOPPENSEE *Deluxe*





0 2 4 6 8 10 M



# Objektbeschreibung

Willkommen am Klopeiner See!

Das Projekt "LIVIN Deluxe" begrüßt Sie im beliebten Stadtteil Seelach, in unmittelbarer Nähe zur Seepromenade und dem touristischen Zentrum des Klopeiner Sees. Hier erwartet Sie ein modernes, unterkellertes Wohnhaus in Massivbauweise mit drei separaten Wohneinheiten und entsprechenden KFZ-Stellplätzen.

## Wohnung TOP 1

Diese wunderschöne Wohnung liegt im Erdgeschoss im Südwesten des Hauses. Die Wohnung teilt sich auf in zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein WC und ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Küche. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse garantiert traumhafte Sonnenstunden mit einer atemberaubenden Aussicht auf die umliegende Berglandschaft des Jauntals.

## AUSSTATTUNG

Bei der Ausstattung dieses Objektes wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien von namhaften Markenherstellern gelegt. Folgende Highlights sind im Angebot enthalten:

- Schlüsselfertige Wohnung gem. Einreichplanung
- Sämtliche Kosten und Gebühren für Infrastrukturanschlüsse
- Hochwertige Alu-Eingangstüre in Optik anthrazit / Eiche Dekor mit Fingerprint-Reader
- Moderne 3-fach-verglaste Internorm Holz- / Alu-Fenster
- Rollläden bzw. Jalousien für alle Fenster inkl. E-Antrieb
- Insektenschutzgitter für alle Fenster
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Anschluss der Fernwärme mittels Übergabestation
- Wasserzähler & Verbrauchsmesser je Wohnung
- Hochwertige Parkettböden & Fliesen
- Sanitärausstattung von Markenherstellern

- Terrassenbelag in Ausführung Feinsteinzeug auf Stelzlagern
- Außenwasseranschluss
- Einzäunung des Grundstückes mittels Stabgitterzaun

#### Wohnfläche

- Zimmer 1: 10,04 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 11,46 m<sup>2</sup>
- Gang: 9,31 m<sup>2</sup>
- WC: 2,34 m<sup>2</sup>
- Bad: 6,92 m<sup>2</sup>
- Wohnen-Essen-Kochen: 31,86 m<sup>2</sup>

#### Wohnfläche: 71,93 m<sup>2</sup>

- Terrasse: 18,27 m<sup>2</sup>
- Privater Garten: 110,00 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: 5,64 m<sup>2</sup>
- 2 Carport Parkplätze

**Kaufpreis Wohnung: € 479.000,- (schlüsselfertig, inkl. Carport)**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap