

## **Hochwertiges Einfamilienhaus im Zentrum von St. Kanzian am Klopeiner See – Ihr Traumhaus!**



**Objektnummer: 3234/570**

**Eine Immobilie von Petritsch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9122 St. Kanzian am Klopeiner See
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	448,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	128,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,05
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dietmar Petritsch

Petritsch Immobilien GmbH  
Sternweg 20  
9122 St. Kanzian am Klopeiner See

T +43 664/2316125

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













## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem wunderschönen Einfamilienhaus, das sich im Herzen von St. Kanzian am Klopeiner See befindet!

Mit einer großzügigen Wohnfläche von **132,8 m²** und einer hochwertigen Ausstattung bietet dieses Einfamilienhaus alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen.

Die Immobilie überzeugt durch folgende Highlights:

- Hochwertige Materialien wie **Granit**, **Fliesen** und **Parkett** für ein elegantes Wohnambiente
- Geräumige **3 Zimmer** mit **extra hohen Fenstern**, die viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten
- Moderne **Einbauküche**, die zum Kochen und Verweilen einlädt
- Wohlfühlbad mit **Badewanne** und insgesamt **3 WCs** für höchsten Komfort
- Entspannung pur mit einer eigenen **Sauna** und einem **Fitnessraum**
- Einladende **Südterrasse** – ideal für gesellige Stunden im Freien
- Großer Garten mit liebevoller **Baum- und Strauchbepflanzung**, die für eine angenehme Atmosphäre sorgt
- Bequeme **Garage** sowie **2 Stellplätze** für Ihre Fahrzeuge
- Zusätzliche **Kellerräume** und ein **ausbaubarer Rohdachboden** für zusätzlichen Stauraum oder Wohnfläche

Die **Verkehrsanbindung** ist unkompliziert: Ein Bus verbindet Sie schnell mit den umliegenden

Orten und Städten.

Die Lage bietet Ihnen zudem eine hervorragende Infrastruktur:

- Apotheke und Supermärkte in unmittelbarer Nähe für Ihre täglichen Besorgungen
- Schulen in der Umgebung, die eine optimale Bildung für Ihre Kinder gewährleisten
- Nur wenige Gehminuten zum **Klopeiner See** für erholsame Tage am Wasser

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein hochwertiges Wohngefühl, sondern auch ein perfektes Zuhause für die ganze Familie. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Traumhaus wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <7.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <9.000m

#### **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