

Moderner, voll möblierter Bungalow mit besonderem Wohnambiente in St. Kanzian am Klopeiner See



Titelfoto

Objektnummer: 3754/1022

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sternweg 3a
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9122 St. Kanzian am Klopeiner See
Baujahr:	1960
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	80,21 m ²
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	365.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Heizkosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

13.140,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Freddy Reautschnig

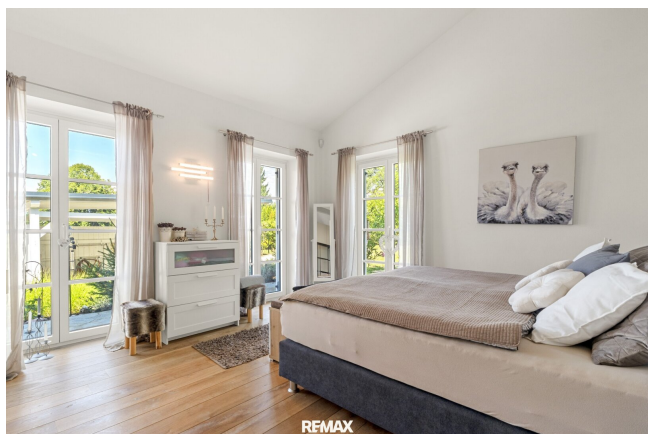
REMAX Friends 2
Am Weiher 7
9400 Wolfsberg

T +43 4352 93 061
H +43 664 38 48 430















Wohnfläche ca. 80,21 m²

HINWEIS: DIESER GRUNDRISSPLAN DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ORIENTIERUNG UND IST NICHT MASSSTABGETREU. BEI DEN LÄNGENANGABEN HANDELT ES SICH UM DIE INNENMAßE

REMAX

Objektbeschreibung

Moderner, voll möblierter Bungalow mit besonderem Wohnambiente in St. Kanzian am Klopeiner See

Stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und die einzigartige Lebensqualität rund um den Klopeiner See – dieser charmante Bungalow bietet all das auf kompakter, durchdachter, **ca. 80,21 m² großer Wohnfläche**. Dieser **ca. 1960 errichtete Bungalow** befindet sich auf einem **ca. 507 m² großen Grundstück**, wurde **2014 umfassend kernsaniert** und präsentiert sich modern, mit hochwertiger Ausstattung und einem besonderen architektonischen Flair.

Die offene Raumgestaltung sowie die außergewöhnliche **Raumhöhe mit bis zu 4,60 Meter** verleihen dem Innenbereich ein besonders großzügiges und luftiges Wohngefühl. Der stilvoll eingerichtete Koch-/Wohn-/Essbereich überzeugt mit hochwertigem Mobiliar und einem geschmackvollen Ambiente. Der moderne Schlafbereich und das elegante Badezimmer mit freistehender Badewanne bieten zusätzlichen Komfort. Die **Immobilie wird vollständig möbliert übergeben** – hier können Sie Koffer packen, einziehen und genießen.

Für angenehme Wärme sorgt eine elektrische Fußbodenheizung. Ergänzend verfügt der Bungalow über einen gemütlichen Holzofen, der nicht nur für behagliche Wärme sorgt, sondern auch zum Kochen genutzt werden kann. Ein **überdachter Carport** bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und eine Alarmanlage bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Auch der Außenbereich fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein: Der gepflegte Garten und die überdachte Terrasse erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen einen wunderbaren Ort für entspannte Stunden, gesellige Abende oder einfach zum Genießen.

Ob als stilvoller Hauptwohnsitz, persönlicher Rückzugsort oder attraktiver Nebenwohnsitz – diese Immobilie eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verbindet modernes Wohnen mit dem besonderen Lebensgefühl der Region rund um den Klopeiner See.

St. Kanzian am Klopeiner See zählt zu den beliebtesten Wohn- und Ferienregionen Südkärntens und bietet die Kombination aus Natur, Seenlandschaft, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Der Klopeiner See, einer der wärmsten Badeseen Europas, schafft beste Voraussetzungen für Badeurlaub, Wassersport und Erholung. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie weitere Seen und Ausflugsziele in der Umgebung sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

Das Zentrum von St. Kanzian liegt nur ca. 1 Fahrminute entfernt, dort finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Völkermarkt liegt ca. 11 Autominuten, Klagenfurt und der Wörthersee ca. 29 Minuten Autominuten entfernt.

Ein zusätzlicher Vorteil ist die neue Koralmbahn, die die Region noch besser an Graz und das überregionale Bahnnetz anbindet. Der zugehörige Bahnhof Kühnsdorf liegt ca. 5 Fahrminuten entfernt und bietet moderne Verkehrsanbindungen. In nur ca. 31 Minuten erreichen Sie Graz und Klagenfurt in ca. 10 Minuten.

Eine besondere Immobilie für alle, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und die Nähe zum Klopeiner See miteinander verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

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

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen, von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können und dass der tatsächliche Baubestand im Hinblick auf Ausmaß, Lage und Größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.825m

Apotheke <400m

Krankenhaus <8.375m

Kinder & Schulen

Schule <75m

Kindergarten <8.225m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <900m

Sonstige

Bank <425m

Geldautomat <425m

Post <300m

Polizei <425m

Verkehr

Bus <325m

Autobahnanschluss <4.625m

Bahnhof <2.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap