"PROVISIONSFREI" – RARITÄT-Top-Rendite bis zu 8% möglich-Carinthia Living-Sonnenresort I – St. Kanzian am Klopeiner See. Zweitwohnsitz oder Ihr neuer Hauptwohnsitz, nur 12 exklusive Wohneinheiten!

Objektnummer: 2056/112

Eine Immobilie von WD Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9122 Seelach
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	48,49 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	279.900,00 €
Kaufpreis / m²:	5.772,32 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

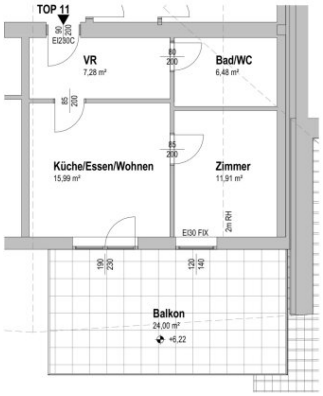
Ihr Ansprechpartner

Walpurga Dreher

WD Immobilien GmbH
Bundesstraße 14 / St. Michael in der Obersteiermark
8770 Stadlhof

T +43 650 621 65 42

Gerne stehe ich Ihnen für wei[illegible]ntigungstermin zur Verfügung.



TOP 11 - DG

Wohnungsgrundrisse **Umbau und Zubau der Wohnanlage** **Wernweg 6**		Bauwerber: Prasser Immobilienverwaltung und Projektentwicklung GmbH - FN 469420z vert. durch Herm Prasser Hermann Pfarrgasse 60 1230 Wien	Liesnig Bauplanung & Projektabwicklung
Maßstab: M 1:100	Datum: 05. 05. 2026	Grundstücksnummer: 729/7 KG. 76113 St. Kanzian	

Immobilien

Carinthia Living
Wohnanlage Sonnenresort I
Kiefernweg 6
St. Kanzian am Klopeiner See

Wohnen und Leben wo Andere Urlaub machen

Die Natur erleben,
zahlreiche Aktivitäten wie
Wassersport, Radfahren, Wandern und
jede Menge an Ausflugszielen in Ihrer Nähe

Fertigstellung: Herbst/Winter 2026

Immobilien

Lage / Standort

In der bekannten Tourismusgemeinde St. Kanzian gibt es zahlreiche Geschäfte, Banken, Ärzte, Volksschule, Kindergärten etc. Auch gibt es eine perfekte Anbindung zum öffentlichen Nahverkehrsnetz. Bus und Bahn – Bahnhof Kühnsdorf-Klopeiner See-Koralmbahn.

Als einer der wärmsten Badeseen europaweit und einer sehr guten Infrastruktur wie Hotels, Pensionen, Restaurants, Cafe's und Bars haben Sie alle

Voraussetzungen für ein angenehmes Leben am Klopeiner See. Jage befindet sich 5 Gehminuten vom Zentrum bzw.

Badesee entfernt.

Alle Aktivitäten sind quasi vor der Haustüre, Baden, Schwimmen und Tauchen in einem der Seen wie Klopeiner See, Turnersee, Gösselsdorfer See.

Der wunderschöne und bekannte Golfpark Klopeiner See ist nur 5 Autominuten von Ihrem Haus entfernt. Auch ist die Region Klopeiner See als Wintersportregion sehr zu empfehlen. Es gibt mehrere Skigebiete vor Ort, welche in kürzester Zeit erreichbar sind.

Konzept und Ausführung

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 12 modern gestaltete Wohneinheiten mit guten Grundrisslösungen und moderner Ausstattung.

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen jeweils über einen privaten Eigengarten.
Im 1. und 2. Obergeschoss bieten großzügige Balkone bzw. Terrassen attraktive Freiflächen.
Ein Lift ermöglicht einen komfortablen Zugang zu allen Geschossen.

Zusätzlich für jede Einheit:

Eigener Abstellraum für jede Wohnung

KFZ-Stellplatz mit Carport

Besucherparkplatz

Zentraler Müllraum

Überdachter und absperrbarer Fahrradabstellplatz

Immobilien

Bau und Ausstattung

Vorinformation

Wärme- und Schallschutz wurde nach den neuesten Bestimmungen und Normen sowie mit einem gültigen Energieausweis durchgeführt.

Kanal
Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz

Wärme/Heizung
Fernwärme, welche über das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen wurde.

Fassade
Vollwärmeschutzsystem mit Edelputz-Endbeschichtung

Innenputz
Glättputz bei allen Innenwänden

Estrich
Mit erforderlicher Wärme- und Trittschalldämmung

Malerarbeiten

Sämtliche Wände und Decken wurden mit weißer Mineralfarbe gestrichen.

Fenster (Kunststoff-Alufenster Farbe weiß)

Profilsystem, welches energetisch und optisch auf höchstem Niveau ist.
6-Kammer-Profil, Mitteldichtungssystem mit drei Dichtungsebenen

Türen

Balkontüre: Ideal Aluplast

Nebeneingangstüren: Edition 46/Motiv 010

Wohnungseingangstüre:

Modell Edition (Farbe weiß)

Mit Glasausschnitt, hohe Wärmedämmung

Einbruchhemmendes 5-fach-Sicherheitsschloss

Brandschutzklassifikation

Immobilien

Rechtlicher Hinweis

Sämtliche in diesem Exposé enthaltenen Grundrisse, Pläne, Visualisierungen, Renderings, Projektabbildungen, Fotografien sowie sonstigen Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung des Bauvorhabens und stellen, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben oder vertraglich vereinbart, keine verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Insbesondere können dargestellte Ausstattungsgegenstände, Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Bepflanzungen, Außenanlagen, Farbgestaltungen, Materialien und sonstige gestalterische Elemente lediglich beispielhaften Charakter haben und sind nicht zwingend Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Maßgeblich für Art, Umfang und Ausführung des Kaufgegenstandes sind ausschließlich die im jeweiligen Kaufvertrag samt dessen Anlagen und den dort ausdrücklich einbezogenen Unterlagen getroffenen Vereinbarungen.

Änderungen und Abweichungen gegenüber den in diesem Exposé enthaltenen Darstellungen und Angaben, insbesondere aufgrund technischer, konstruktiver, behördlicher oder planerischer Erfordernisse, bleiben vorbehalten, soweit diese rechtlich zulässig und für den Erwerber zumutbar sind und die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit des Kaufgegenstandes nicht wesentlich beeinträchtigen.

Flächen- und Maßangaben sind, soweit nicht ausdrücklich als verbindlich bezeichnet, als ungefähre Angaben zu verstehen.

Für Abweichungen zwischen den Darstellungen dieses Exposés und der tatsächlichen Ausführung wird, soweit gesetzlich zulässig, keine Haftung übernommen. Zwingende gesetzliche Ansprüche sowie ausdrücklich im Kaufvertrag vereinbarte Rechte des Erwerbers bleiben hiervon unberührt.

Immobilien

Gewährleistung und Pflegehinweise

Für die Bau- und Ausstattungsleistungen gilt die gesetzliche Gewährleistungsfrist von 3 Jahren ab Übergabe.

Ausgenommen von der laufenden Gewährleistung sind verschleiß- und wartungsbedingte Erneuerungen sämtlicher dauerelastischer Fugen, insbesondere im Trockenbau bei Treppenuntersichten, in Sanitär- und Fliesenbereichen sowie sonstige Wartungsfugen.

Diese sind vom Eigentümer regelmäßig zu kontrollieren, zu warten und bei Bedarf selbst zu erneuern.

Gesetzliche Gewährleistungsansprüche für bereits bei Übergabe bestehende Ausführungsmängel bleiben unberührt.

Parkett- und Laminatböden dürfen nicht übermäßig feucht oder nass gereinigt werden. Die Räumlichkeiten sind regelmäßig und ausreichend zu lüften und zu heizen, um Feuchtigkeits- und Schimmelbildung zu vermeiden.

Schäden infolge unsachgemäßer Nutzung sowie mangelnder Pflege oder Wartung fallen, soweit gesetzlich zulässig, nicht unter die Gewährleistung.

Immobilien

Wohnnutzflächen (WNF) der 12 Wohnungen:		Terrasse/ Balkon	Garten	Zugang	Keller	
TOP 01:	50,75 m²	43,32 m²	58,71 m²		KA 12	10,49 m²
TOP 02:	47,62 m²	23,77 m²	108,05 m²		KA 11	10,08 m²
TOP 03:	42,40 m²	9,76 m²	70,63 m²		KA 08	7,05 m²
TOP 04:	45,80 m²	26,00 m²	170,70 m²	5,09 m²	KA 09	8,01 m²
TOP 05:	27,14 m²	21,49 m²			KA 03	6,20 m²
TOP 06:	38,76 m²	50,00 m²			KA 01	6,45 m²
TOP 07:	41,66 m²	23,75 m²			KA 10	7,05 m²
TOP 08:	39,10 m²	8,69 m²			KA 06	6,67 m²
TOP 09:	27,14 m²	21,61 m²			KA 04	6,20 m²
TOP 10:	38,77 m²	19,98 m²			KA 05	6,63 m²
TOP 11:	41,66 m²	24,00 m²			KA 02	6,83 m²
TOP 12:	39,13 m²	9,75 m²			KA 07	6,83 m²
WNF Gesamt	**621,94 m²**	**283,98 m²**	**408,09 m²**	**4,78 m²**		**88,49 m²**

2. Haustechnik:

Heizung:
Das Gebäude wird über die bestehende Fernwärme vom Kellergeschoss aus zentral beheizt.

Strom:
Anschluss an das Versorgungsnetz der KELAG – Bestand

E-Installationen:

Anpassung gemäß SNT- und ÖVE-Vorschriften mit FI-Fehlerstromschutzschaltung und Erweiterung der E-Subverteileranlagen für jede Wohnung

Abwasserbeseitigung:
Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Die Dachwässer des westlichen Satteldachs, des Zubaus sowie der Terrassenüberdachungen werden in zwei neu herzustellende Sickerschächte eingeleitet.

Die Oberflächenwässer der Zufahrt und der Parkplatzflächen werden über entsprechende Entwässerungsrinnen gefasst und in insgesamt drei Sickerschächte eingeleitet – gemäß Typenblatt und Planeintrag.

Wasserversorgung:

Bestehender öffentlicher Anschluss an die WVA der Gemeinde St. Kanzian

3. Berechnungen:

gemäß Kärntner Bauansuchenverordnung und ÖNORM B 1800"

A.) Größe des Grundstücks: 1383 m²

Flächenwidmung: Bauland – Wohngebiet – Sonderwidmung – Appartementhaus

B.) Überbaute Fläche: digital ermittelt

Wohnhaus	=	252,37 m²
Zubau	=	58,25 m²
Terrasse Süd –	=	25,40 m²
Terrasse West –	=	72,80 m²
Zugang Nord	=	6,30 m²
Überbaute Fläche gesamt	=	415,12 m²

C.) Bruttogeschossfläche (BGF):

Wohnhaus EG	=	213,89 m²
Loggia EG	=	11,49 m²
Zubau EG	=	58,25 m²
Wohnhaus OG	=	213,89 m²
Loggia OG	=	11,49 m²
Wohnhaus DG	=	173,67 m²
Loggia DG	=	8,52 m²
Bruttogeschossfläche gesamt	=	691,19 m²

D.) Bruttorauminhalt:

Zubau EG 58,25 × 3,60 m = ~ 210 m³

E) Bruttogeschossflächenzahl – GFZ Berechnung:

BGF / Grundstücksgröße: 691,19 m² / 1383 m² = 0,499 GFZ

Immobilien

4. Bautechnische Objektbeschreibung:

Grundsätzlich werden bei der geplanten Bauausführung die einschlägigen bautechnischen Ö-Normen und Werksvorschriften der Baustofflieferanten eingehalten. Soweit erforderlich werden auch Bauteile am Bestandsobjekt saniert bzw. instandgesetzt.

Statik

Die Dimensionierung und Bewehrung der neuen tragenden Bauteile sowie die Sanierung des Bestandes erfolgt entsprechend den statischen Erfordernissen unter Grundlage der einschlägigen ÖNORM EN 1990;

Fundamente:

Fundamentplatte Stahlbeton C 16/20 25 cm stark auf 50 cm starker Rollierung hergestellt lt. Statik; mit rundum laufender Frostschürze als zusätzliche Streifenfundamentierung in frostfreier Tiefe;

Außenwände:

Ziegelmauerwerk 25 System Wienerberger oder Gleichwertig. Außen mit WDVS

Zwischenwände:

Ziegelmauerwerk 12 cm, 20 cm bzw. tragende Zwischenwände 25 cm Stärke beidseitig verputzt bzw. verfliest bzw. Trockenbauwände beidseitig beplankt bzw. verfliest;

Dachkonstruktionen Gaube:

Flachdachkonstruktion – Dachneigung mind. 2% – als Warmdach mit Folienabdichtung und Attikahochzügen auf STB-Decke;
bzw.

Pultdachkonstruktion zimmermannsmäßig gefertigt als Pfettendachstuhl mit einer Dachneigung von 2° ausgebildet als Kaltdach und mit Folieneindeckung – Farbe: Grau;

Fenster und Türen:

Kunststofffenster und Türen mit 3-Scheibenisolierverglasung in Dreh-Kippausführung;

Immobilien

5. OIB – Beurteilung:

gemäß OIB-Richtlinien Nr. 1 bis Nr. 6

A) Bauwerksqualifikation

Gebäudenutzung: Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohnungen
Bruttogeschossfläche (BGF): 691,19 m²
Geschosse: 3 oberirdische Geschosse
Beheizung: zentrale Fernwärmeheizung im KG (Bestand)
Schmutzwasseranfall: Ja
Aufenthaltsräume: Ja
Gebäudeklasse: GK 3
Fluchtniveau: < 7,0 m

B) Bauwerksrelevante OIB Richtlinien für das Einreichprojekt:

Grundsätzlich wurde bei der Erstellung des gegenständlichen Einreichprojektes auf die Bestimmungen der einschlägigen bautechnischen ÖNORMEN und der OIB-Richtlinien laut Kärntner Bautechnikgesetz Rücksicht genommen und – soweit mit dem Bestand kompatibel – die geforderten Schutzziele eingehalten.

OIB-RL 1; Mechanische Festigkeit und Standsicherheit:

Die Projektierung der einzelnen neuen und zu sanierenden tragenden Bauteile erfolgte entsprechend den statischen Erfordernissen nach dem Stand der Technik auf Grundlage der ÖNORM EN 1990 unter Berücksichtigung der vorhandenen geologischen Bodenverhältnisse und der seismischen Einwirkungen.

OIB-RL 2 und 2.2 Brandschutz

Die Auswahl der Baustoffe erfolgt gemäß Tabelle 1a der OIB-Richtlinie 2 (Ausgabe 2019) sowie entsprechend des geforderten Feuerwiderstandes gemäß Tabelle 1b der OIB-Richtlinie 2 (Ausgabe 2019).

Die Wohnungen werden untereinander sowie gegenüber anderen Gebäudeteilen (z. B. Gängen) durch Trennbauteile entsprechend den Anforderungen der Tabelle 1b voneinander getrennt.

Die Fluchtwege führen entweder ebenerdig direkt ins Freie oder über das bestehende Stiegenhaus. Die Fluchtwegslängen betragen im gesamten Gebäude weniger als 40 m.

Für die erste Löschhilfe steht im Gebäude ein tragbarer Feuerlöscher an zentraler Stelle bereit.

Weiters werden Rauchwarnmelder gemäß Punkt 3.11 der OIB-Richtlinie 2 (Ausgabe 2019) in den Wohnungen installiert.

OIB-RL 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

Die Dachwässer und Oberflächenwässer von der Zufahrt und den Parkplätzen werden in neue Sickerschächte eingeleitet. Alle sonstigen Oberflächenwässer werden oberflächlich auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Die Abfallsammelstelle (Mülltonnen) befindet sich im Zufahrtsbereich im Freien.

Die Belichtungsfläche der einzelnen Aufenthaltsräume beträgt mind. 12%. Durch die öffenbaren Fenster- und Türelemente ist eine ausreichende Lüftung der Aufenthaltsräume gegeben. Sanitärräume werden über Fenster bzw. mechanisch belüftet.

Die Beheizung der Aufenthaltsräume und Nebenräume erfolgt durch Warmwasserradiatoren bzw. Fußbodenheizung.

Bauprodukte werden bestimmungsmäßig verwendet, so dass das Eintreten von Radonemission aus dem Untergrund verhindert wird.

OIB-RL 4 Nutzungssicherheit:

Die Durchgangsbreiten von Gängen und Treppen betragen mind. 1,20 m. Die Durchgangslichten betragen im Bereich der Fluchtwege sowie die Wohnungseingangstüren mind. 90 cm.

Die geplanten bodenhohen Glaselemente werden als ESG-Verglasungen ausgeführt.

Für die Absturzsicherungen werden im gesamten Gebäude (Fenstertüren und Stiegen sowie Balkon und Terrasse) Geländer mit vertikaler Stabteilung und einer Höhe von 100 cm als vorgesetzte Geländerkonstruktion lt. Pkt. 4.1. hergestellt.

Auf den Dachflächen werden Schneefänger angebracht.

OIB-RL 5 Schallschutz

Es werden grundsätzlich die erforderlichen Bauschalldämmmaße laut ÖN B 8115 bei allen neuen Bauteilen eingehalten. Die Baukonstruktionen sind dementsprechend zu konzipieren und in den Ausführungsplänen zu berücksichtigen.

OIB-RL 6 Wärmeschutz

Gebäudekategorie: Wohngebäude.

Der Heizwärmebedarf und die Energiekennzahl sind aus dem beiliegendem Energieausweis zu entnehmen und liegen jedenfalls unter den geforderten Werten.

Durchgeführte Arbeiten der jeweiligen Firmen:

- Firma Zimmerei Roth / Holzbaumeisterarbeiten
- Firma Koller / Heizung, Sanitär Klima
- Firma Ing. Thomas Wallner / Splitt, Schotter
- Firma Unser Lagerhaus / sämtliche Baustoffe, Fenster, Türen etc.
- Firma BMR Bau / durchgeführte Baumeisterarbeiten
- Firma Elektro EP Jandl / Durchführung sämtlicher E-Installationen
- Firma Chili e. U. / gesamte Erdarbeiten
- Firma City Dach / gesamte Dacheindeckung
- Firma Kone / Personenlifteinbau
- Firma Kollmann / durchgeführte Baumeisterarbeiten

Carinthia Living
Wohnanlage Sonnenresort I
Kiefernweg 6
St. Kanzian am Klopeiner See

Immobilien

Objektbeschreibung

Sonnenresort I

Exklusive Anlegerwohnungen bis zu 8 % Rendite möglich oder Eigennutzung, oder Ihr Zweitwohnsitz!

Kauf ab sofort möglich!!!

Grundbuch statt Sparbuch

lassen Sie Ihre Ersparnisse für Sie arbeiten!

Diese außergewöhnliche Wohnanlage stellt eine der letzten Gelegenheiten an den Kärntner Seen dar,

eine Immobilie mit gültiger Zweitwohnsitzgenehmigung zu erwerben.

Erstbezug bis Herbst/Winter 2026

In der bekannten und äußerst beliebten Tourismusgemeinde **St. Kanzian am Klopeiner See** entsteht bis **Herbst/Winter 2026** das exklusive **Sonnenresort** –

ein Wohnprojekt für Menschen, die höchste Lebensqualität suchen oder in eine wertstabile Immobilie investieren möchten.

Der **Klopeiner See**, einer der wärmsten Badeseen Europas, bietet gemeinsam mit der hervorragenden Infrastruktur ein einzigartiges Wohn- und Freizeitgefühl.

Hotels, Pensionen, Restaurants, Cafés und Bars prägen das lebendige Umfeld und sorgen für mediterranes Flair.

Ihr Platz an der Sonne

Ob als **Hauptwohnsitz**, **Feriendomizil** oder **attraktive Anlageimmobilie** – das Sonnenresort St. Kanzian vereint erstklassige Lage und nachhaltige Wohnqualität.

Fertigstellung & Erstbezug: bis Herbst/Winter 2026

Wohnkonzept & Ausstattung

Die Wohnanlage umfasst **12 exklusive Wohneinheiten** mit modernen, durchdachten Grundrisslösungen und hochwertiger Ausstattung inklusive Klimaanlage.

- Erdgeschosswohnungen mit **Eigengärten und großzügigen Terrassen**
- Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss mit **großen Balkonen bzw. Terrassen**
- Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss **bequem mit dem Etagenlift erreichbar**
- Jede Einheit mit **Abstellraum (Kellerabteil)**
- **1 KFZ-Stellplatz**
- **1 Carport**
- **1 Müllraum**
- **1 Überdachter, absperrbarer Fahrradabstellplatz**

Top 11 Dachgeschosswohnung

Kaufpreis: € 279.900,-

Diese Wohnung besticht durch Ihre großzügige Dachterrasse und ein offenes, modernes Raumkonzept.

Raumaufteilung / Flächen: Wohnfläche 41,66 m² + Terrasse 24,00 m²

- Vorraum: **7,28 m²**
- Kochen/Wohnen: **15,99 m²**
- Schlafzimmer: **11,91 m²**
- Bad/WC: **6,48 m²**
- Kellerabteil: **6,83 m²**
- Terrasse: **24,00 m²**

Parken & Zubehör:

- **PKW-Abstellplatz für 1 PKWs**
- **Carport inkl. Fahrradabstellplatz 24,98 m²**

Für weitere Informationen zu Top 11 sowie zu den übrigen verfügbaren Einheiten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Bauträger und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

Die dargestellten Innenraumfotos dienen als Beispielfotos; die Ausstattung der einzelnen Wohneinheiten kann abweichen.

Die Wohneinheiten werden unmöbliert verkauft.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne auch telefonisch oder per E-Mail zu Ihrer Verfügung.

Weitere verfügbare Wohneinheiten finden sie auch im nachstehenden Expose!

Wir weisen Sie darauf hin, dass wir aufgrund der Nachweißpflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit **vollständigem Namen,**

der **Anschrift,** der **Mailadresse** und der **Telefonnummer** bearbeiten können.

Wir sind Ihre Experten für besondere und außergewöhnliche Liegenschaften, suchen aber auch für unsere vorgemerkten Kunden Baugrundstücke und Häuser, sowie Land-wirtschaftliche Liegenschaften!

Dabei bieten wir Ihnen gerne eine kostenlose und seriöse Beratung sowie Bewertung Ihrer Immobilie an.

Ihre Ansprechperson:

Frau Walpurga Dreher

Tel.: +43 650 621 65 42

Mail.: office@wd-immo.at

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung 1,1 %

+ Vertragserrichtungskosten nach der Tarifordnung des Urkundenerrichters

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <7.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap