Wohnen, wo andere Urlaub machen: Haus mit Pool, Wintergarten & 2 Gästeapartments am Klopeiner See



Objektnummer: 1399

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9122 St. Kanzian am Klopeiner See
Baujahr:	1974
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	415,00 m²
Zimmer:	8
Kaufpreis:	790.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marc M. Mayer

Immo-Hoch2
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 650 999 77 33

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


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

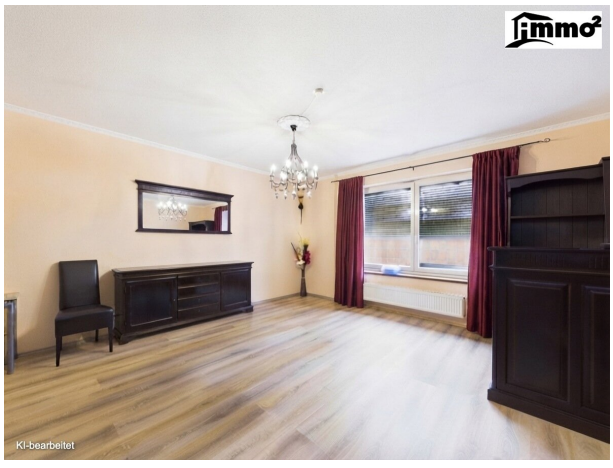

KI-bearbeitet

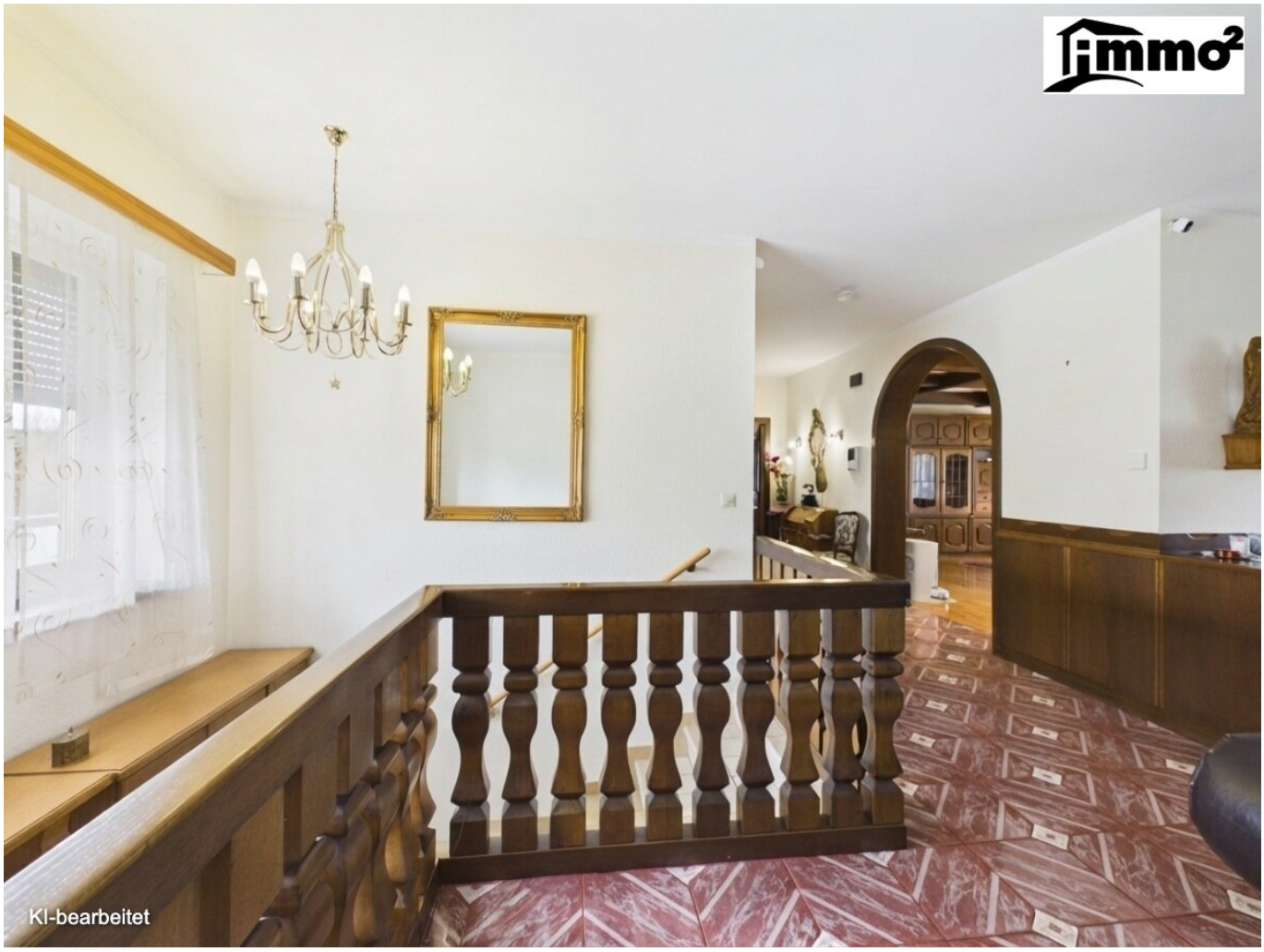


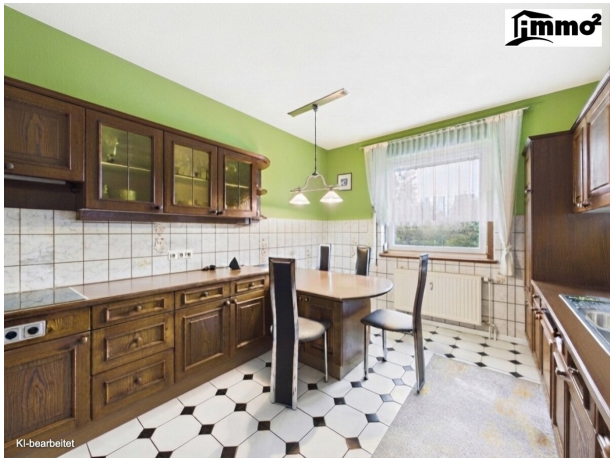


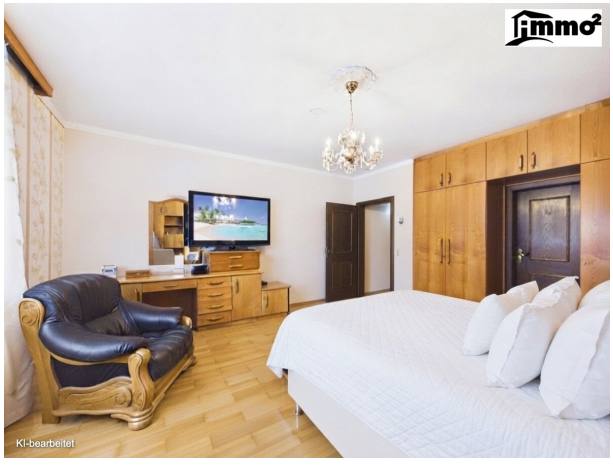

KI-bearbeitet

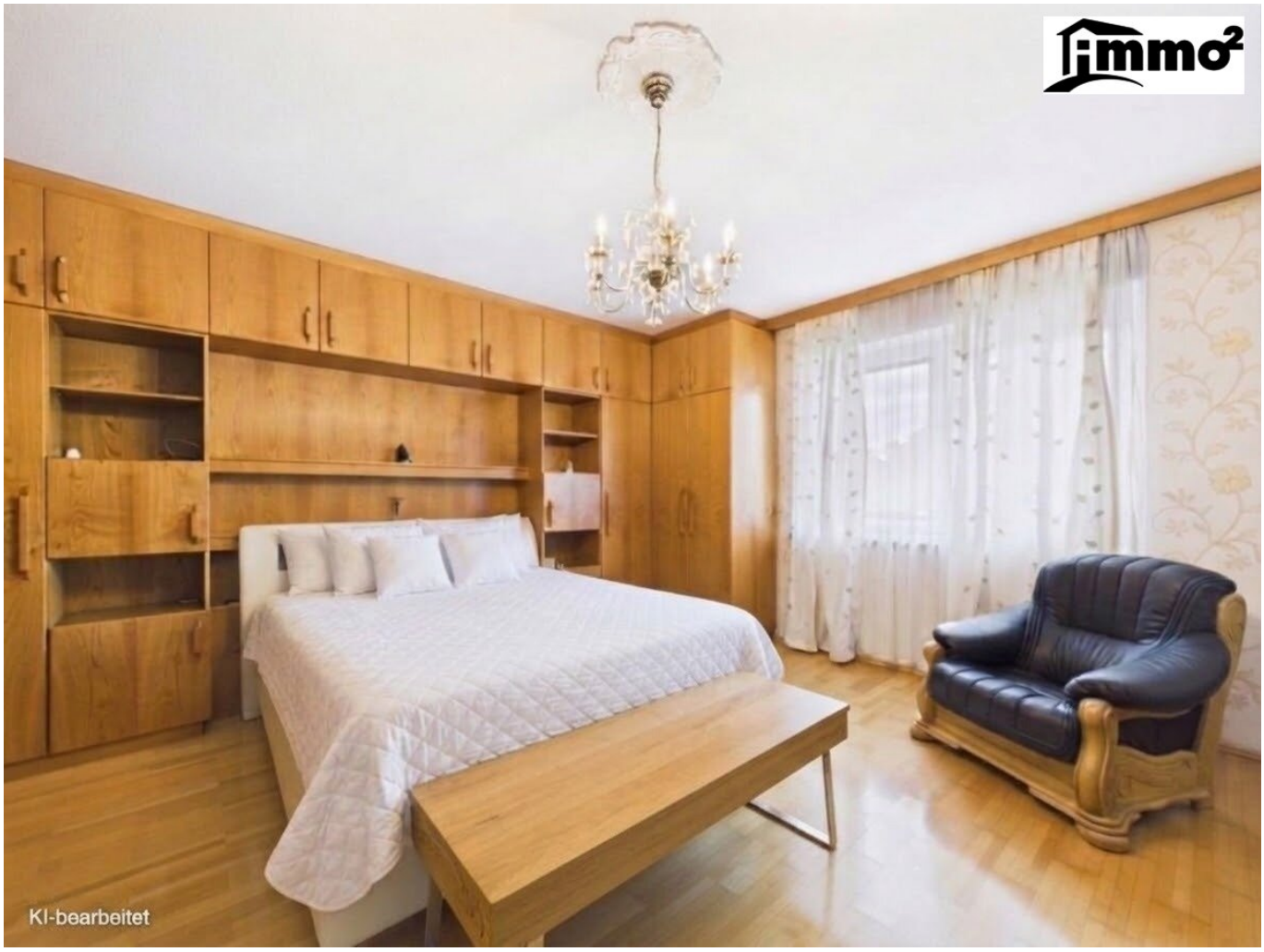

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

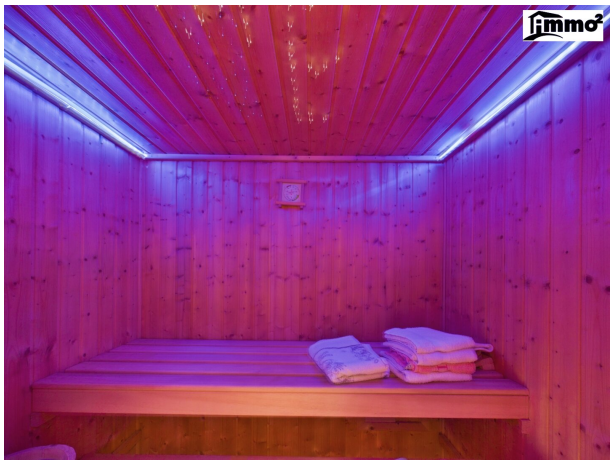

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet



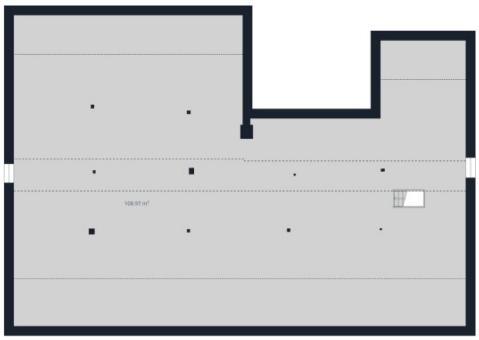

KI-bearbeitet



Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1



Etage 2 Gebäude 1



Etage 0 Gebäude 2

Wohnfläche[1]
486.41 m²

Nutzfläche[2]
32.72 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1 m

Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

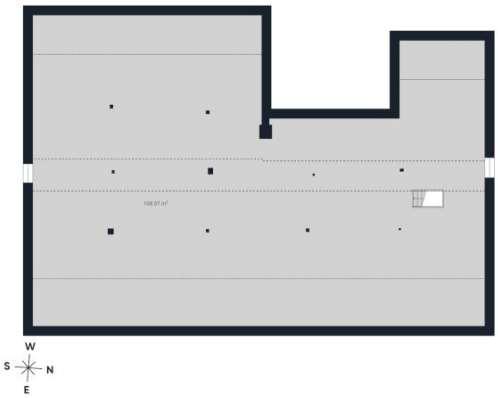
GIRAFFE360



Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1



Etage 2 Gebäude 1

Wohnfläche[1]
484.07 m²

Nutzfläche[2]
32.72 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit

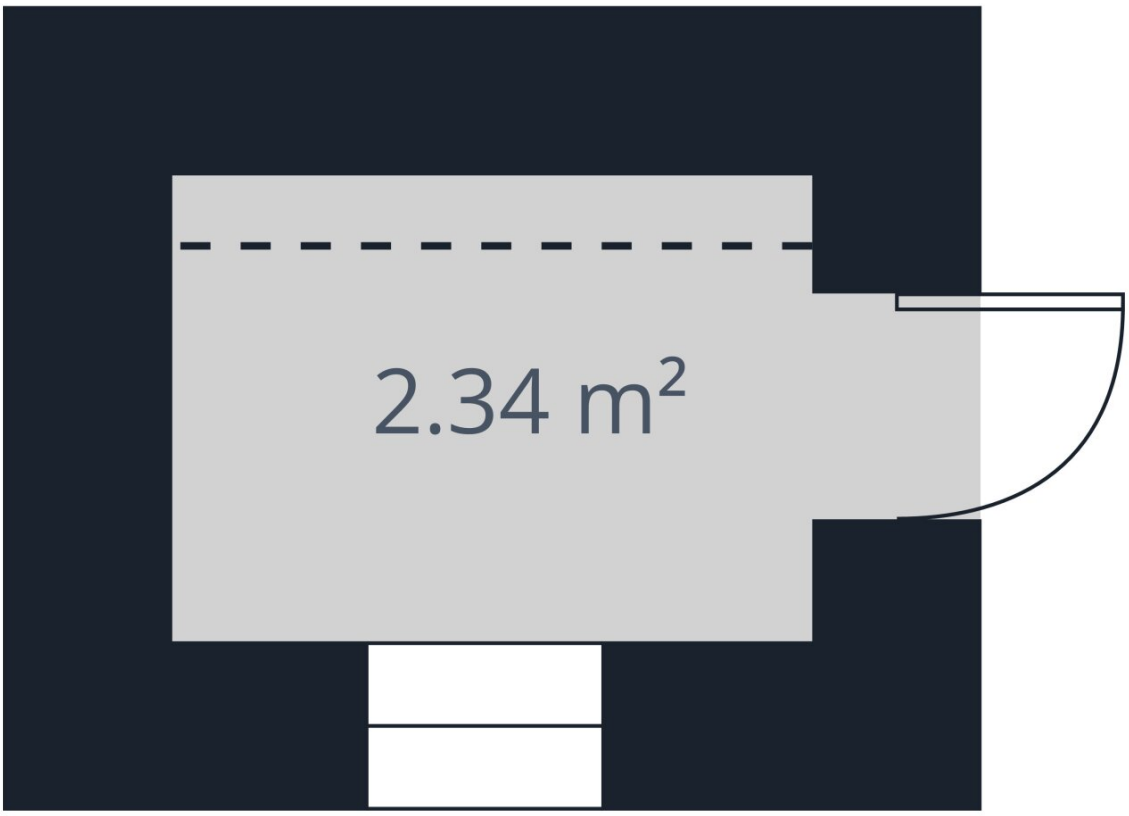
Unter 1 m

Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



W
S N
E

Etage 0 Gebäude 2

Wohnfläche[1]
2.34 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit

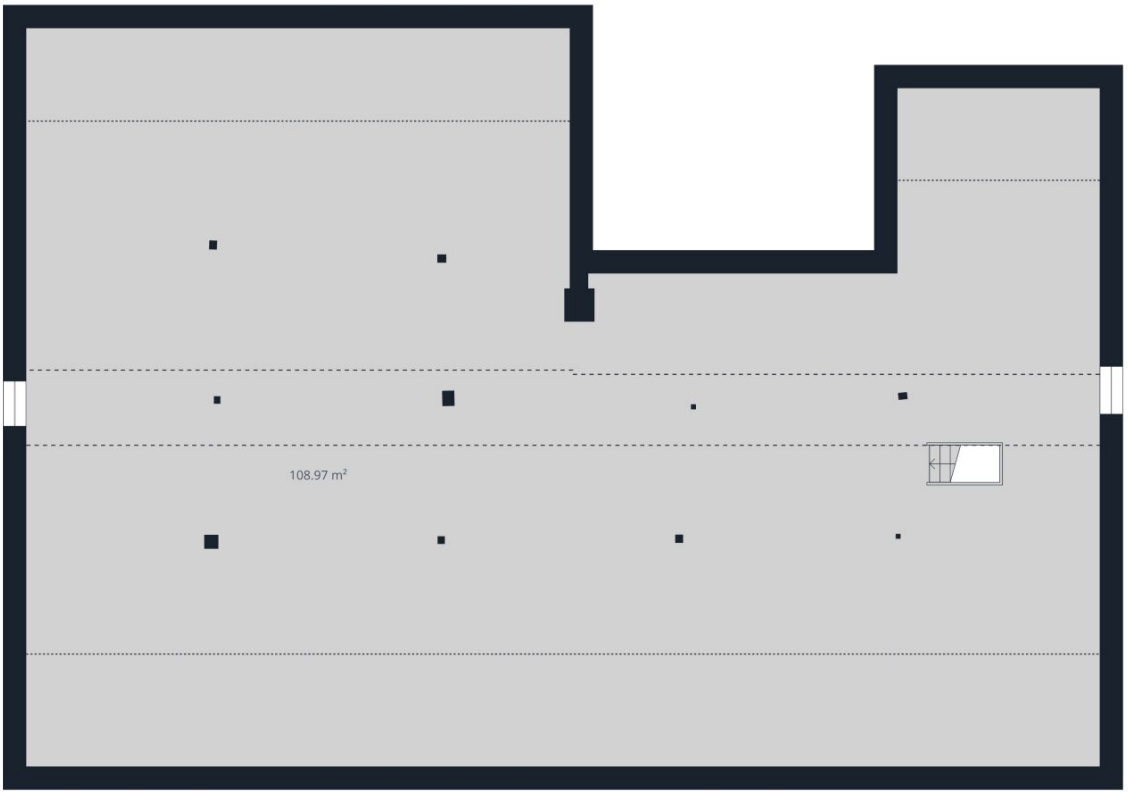
Unter 1 m

Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



W
S N
E

Etage 2 Gebäude 1

Wohnfläche(1)
108.97 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1 m

- - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



W
S N
E

Etage 1 Gebäude 1

Wohnfläche[1]
225.05 m²

Nutzfläche[2]
20.14 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 0 Gebäude 1

Wohnfläche[1]
150.05 m²

Nutzfläche[2]
12.58 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1 m

- - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Großzügig wohnen, wo andere Urlaub machen: Ihr Haus mit Pool, Wintergarten und Platz für Familie und Gäste

Es gibt Häuser, die bieten Platz. Und es gibt Häuser, die schenken Lebensqualität.

In Wasserhofen bei Kühnsdorf, Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See, präsentiert sich dieses modernisierte Einfamilienhaus (Baujahr **1974**) auf einem **ca. 912 m² großen Grundstück** mit rund **415 m² Wohn- und Nutzfläche**. Acht Zimmer, ein Wintergarten mit ca. **25 m²** und **zwei separate Gästeapartments** mit eigenem Bad und eigenem Zugang machen dieses Haus zu einem Zuhause für Familien, für das Wohnen mit Eltern oder erwachsenen Kindern und für alle, die viel Raum für Gäste, Hobby und Homeoffice suchen.

Das Haus wurde laufend gepflegt und modernisiert: Das Dach wurde **2012** erneuert, alle Fenster sind dreifach verglast und mit Rollläden ausgestattet, dazu kommen eine neue Eingangstür mit Smart-Zugang und eine Videoüberwachung. Der große, eingezäunte Garten mit Pool lädt dazu ein, den Sommer vor der eigenen Haustür zu genießen. Alle baulichen Anlagen sind bewilligt, das Grundbuch ist lastenfrei.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Wintergarten mit Gartenblick:**

  Der Wintergarten mit ca. 25 m² ist ein Platz für den Morgenkaffee mit Blick über den Garten bis zu den Bergen. Dazu gibt es einen offenen Kachelofen im Wohnzimmer und eine überdachte Terrasse für lange Abende im Freien.

- **Pool, Sauna und Kellerbar:**

  Im großen Garten wartet der **eigene Pool**, im Haus die **Sauna**, und für gesellige Abende mit Freunden steht die **Kellerbar** bereit. Wer hier wohnt, braucht keinen Urlaub, um sich wie im Urlaub zu fühlen.

- **Zwei separate Gästeapartments:**

  Im Gartengeschoß liegen zwei vollwertige Apartments mit ca. **25 m² und 19 m²**, jeweils mit eigenem Bad und Vorraum. Ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder Ihr Homeoffice. Eine Vermietung an Feriengäste ist nach Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen denkbar.

- **Energie und Komfort:**

  Eine **Photovoltaikanlage mit ca. 12 kWp und Batteriespeicher**, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine thermische Solaranlage und Fußbodenheizung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Eine Einzelgarage mit Hauszugang sowie ein Nebengebäude mit Kleingarage bzw. Carport bieten Platz für Fahrzeuge.

Ein Gesamtpaket, das begeistert:

Dieses Haus verbindet großzügigen Wohnraum, Pool und Garten, moderne Haustechnik und zwei separate Gästeapartments in einer der beliebtesten Urlaubsregionen Kärntens. Ein Zuhause für Menschen, die Platz, Freiheit und Lebensqualität suchen und ihre Familie und Freunde gerne um sich haben.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses besonderen Hauses und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.000m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap