

**Exklusive, neue Seeblick Dachgeschoss-Wohnung am
Klopeiner See mit ca. 98 m² Wohnfläche, TOP 14, DG, Haus
1**



Objektnummer: 156
Eine Immobilie von Ja-Wohnen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9122 St. Kanzian am Klopeiner See
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Mallegg

Ja-Wohnen
Birkengasse 4
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 3417788

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.













Haus 01 Top 14 Dachgeschoß

Wohnküche	39,93 m ²
Zimmer	19,41 m ²
Zimmer	20,14 m ²
Vorraum	3,38 m ²
Gang	3,28 m ²
Bad	8,25 m ²
WC	1,89 m ²
Abstellraum	1,90 m ²
Gesamt	98,18 m²
Balkon	54,24 m ²

Einlagerungsraum 4,86 m²



Schemaschnitt - ohne Maßstab

SEEBLICK WOHNUNGEN KLOPEINERSEE

GEORGBERGSTRASSE 19
9122 UNTERBURG / ST.KANZIAN



Ja - Wohnen
mit positiven & gesunden Lebenswerten
www.ja-wohnen.at www.ja.or.at

BKK-3

ARCHITEKTUR
Missindorfstrasse 10/4
A-1140 Wien

ZT - GMBH
Tür 4
www.bkk-3.com

Seeblick "Elvira"
Entwicklungs-GmbH
Missindorfstraße 10/4
1140 Wien

VERKAUF:
Margit Mallegg / J a-Wohnen
+43 664 3417788

margit.mallegg@ja.or.at
info@seeblick.one
www.ja-wohnen.at
www.ja.or.at



AR Abstellraum
VR Vorraum
KN Kochnische
Z Zimmer
G Gang
WbZ Wohnzimmer
Du-WC Dusche - WC
Wb-Kü Wohnküche
SR Schrankraum
Terr Terrasse
TG Tiefgarage
ER Einlagerungsraum
AN abgehängte Decke
AGD Raumhöhe
RH Raumhöhe
FIX Fixverglasung
DL Durchgangslichte

Symbolische Darstellung.

unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung und Irrtümer vorbehalten.

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Es gilt ausschließlich die jeweilige Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Oberflächen, Elektro-, Sanitär- und sonstige enthaltene Einrichtungsgegenstände etc.). Alle weiteren Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und sind nicht Vertragsgegenstand, ebenso Bepflanzungen.

Alle Maße sind im Zentimeter. Innentürkoten sind Durchgangshöhenangaben beziehen sich auf F.O.K. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturnähe erforderlich!

Alle Maßangaben sind unverbindlich und können von technischen Gegebenheiten abweichen!

PLANSTAND: 08.03.2023

MAßSTAB: 1:100



Schemaschnitt - ohne Maßstab



Objektbeschreibung

Exklusive, neue Seeblick-Dachgeschosswohnung am Klopeiner See mit ca. 98 m² Wohnfläche und zwei Balkone mit gesamt ca. 54 m², TOP 14, Dachgeschoss

Kaufpreis: € 649.000 ,-

Kauf als Hauptwohnsitz oder zur touristischen Nutzung (Ferienwohnung) bzw. auch als Anlegerwohnung.

Die Aufteilung dieser Dachgeschosswohnung gestaltet sich wie folgt:

- rd. 40 m² großer Wohnraum mit offenem Küchenbereich
- 2 große Schlafzimmer
- Badezimmer mit Doppelwaschtisch
- extra WC
- Abstellraum
- ca. 26 m² großer, überdachter Balkon Richtung Norden
- ca. 28 m² großer, überdachter Balkon Richtung Osten

Der Wohnung zugehörig ist ein Keller-Ersatzraum.

Heizung:

Zentralheizung der gesamten Wohnanlage (voraussichtlich mit Pellets - Contractingmodell), Fußbodenheizung in den Wohnungen. Die Warmwasser-Aufbereitung erfolgt über einen eigenen Boiler.

Parken:

Es besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenplatz zu erwerben - Kaufpreis: € 18.000,-

Übergabe nach Fertigstellung - voraussichtlich Ende 2024.

Kauf mit treuhändischer Abwicklung nach österr. Bauträger-Vertragsgesetz.

Wohnungs-Ausstattung: "schlüsselfertig" lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Besonderheiten:

Fußläufig ca. 5 min entfernt liegen wunderschöne Strandbäder - als besonderes Zuckerl ist der Badeintritt für 10 Jahre für 2 Personen im Kaufpreis inklusive!

Betriebskosten: je nach Wohnungsgröße.

Für die Abrechnung von Strom, Wasser und Heizung gibt es jeweils eigene Zähler.

Die Kosten für die Gemeinflächen werden aliquot aufgeteilt.

Gesamte Nebenkosten (jeweils berechnet vom Kaufpreis):

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung: ca. 2% netto inkl. treuhändischer Bauträger-Abwicklung

Maklerprovision: 3 % netto zzgl. USt.

Gönnen Sie sich den Luxus, dort zu wohnen wo andere Urlaub machen!

Diese hochwertige Eigentumswohnung ist am **wärmsten Badensee Kärntens**, dem wunderschönen Klopeiner See gelegen und wie dafür gemacht, die Seele zur Ruhe kommen zu lassen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Die Umgebung lädt förmlich dazu ein, **spazieren** oder **schwimmen** zu gehen oder den Blick

von der Terrasse schweifen zu lassen.

Der **Golfpark Klopeinersee Südkärnten** liegt direkt neben dem **Turnersee** - nur 5 Autominuten entfernt - und lässt mit 18 Löchern, Par 72 keine Wünsche offen.

Mountainbikestrecken (u.a. der 11 km lange Flow Country Trail auf der Petzen), **Radwege und Wanderwegen** führen in die traumhaft schöne Natur und in die **nahegelegene Bergwelt**. Alternativ können Sie die Landschaft auch hoch zu Ross erkunden – der große, mit viel Herz geführte **Reithof Peteln** ist in unmittelbarer Nähe.

Oder wollen Sie sich lieber beim Fischen entspannen? Das **Fischerparadies am Völkermarkter Drau-Stausee** zählt zu den fischreichsten Gewässern Kärntens.

Tennisplätze, Tennishallen und **Wellnessangebote** finden Sie in den Hotels der näheren Umgebung. Das 3. Kärntner **Badehaus am Klopeiner**

See www.badehaus-klopeinersee.at erreichen Sie zu Fuß in 5 Minuten, es wurde 2022 eröffnet. **Windsurfen und Tauchen** ist am Klopeiner See natürlich auch möglich.

Flugsportbegeisterte treffen am Flugplatz Wolfsberg (38 km entfernt) auf ideale Startbedingungen.

Der Wintersport kann im **Schigebiet Petzen** (20 km entfernt) und im **Schigebiet Koralpe** (50 km entfernt) genauso genossen werden wie das **Eislaufen** am Kleinsee und das Wintersportangebot in Bad Kleinkirchheim.

Viele weitere Möglichkeiten Ihre Freizeit zu gestalten finden sie auf der Homepage des ortsansässigen Tourismusverbandes unter www.klopeinersee.at

Viele **hervorragende Restaurants** in der näheren Umgebung sorgen für Ihr kulinarisches Wohlbefinden und verwöhnen Sie gerne.

Verkehrsinfrastruktur:

Der Flughafen Klagenfurt ist 26 km und der Flughafen Graz 110 km entfernt. Der internationale Flughafen Laibach (SLO) ist in ca. 1 Autostunde erreichbar.

Wer mit dem Zug reisen möchte findet im 3 km entfernten Bahnhof Kühnsdorf den passenden Anschluss. Dieser Bahnhof wird nach Fertigstellung der Koralmbahn zu einem Haupthaltebahnhof auf der Strecke Klagenfurt - Graz.

Finanzierung:

Auf Wunsch wird die Finanzierung von unserem Fachberater gerne für Sie erstellt.

Kaufabwicklung:

Die Kaufabwicklung erfolgt nach österr. Bauträger-Vertragsgesetz über den Treuhänder mit Kaufpreiszahlung in sieben Zahlungsschritten jeweils nach Baufortschritt.

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.

Alle Angaben lt. Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Anfragen unter:

Margit Mallegg, Ja-Wohnen

Immobilientreuhänder / Makler

Email: margit.mallegg@ja.or.at

Tel. 0664-3417788

Allgemeiner Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Ja-Wohnen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.