

**Ideal für Pferdebesitzer. - Nur 15 Min. vor Klagenfurt. -  
Naturnahe zwischen Drau und See,**



**Objektnummer: 1007**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9122 St. Kanzian     |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig            |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 80,18 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 80,18 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 80,18 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 230.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Monika Fussi**

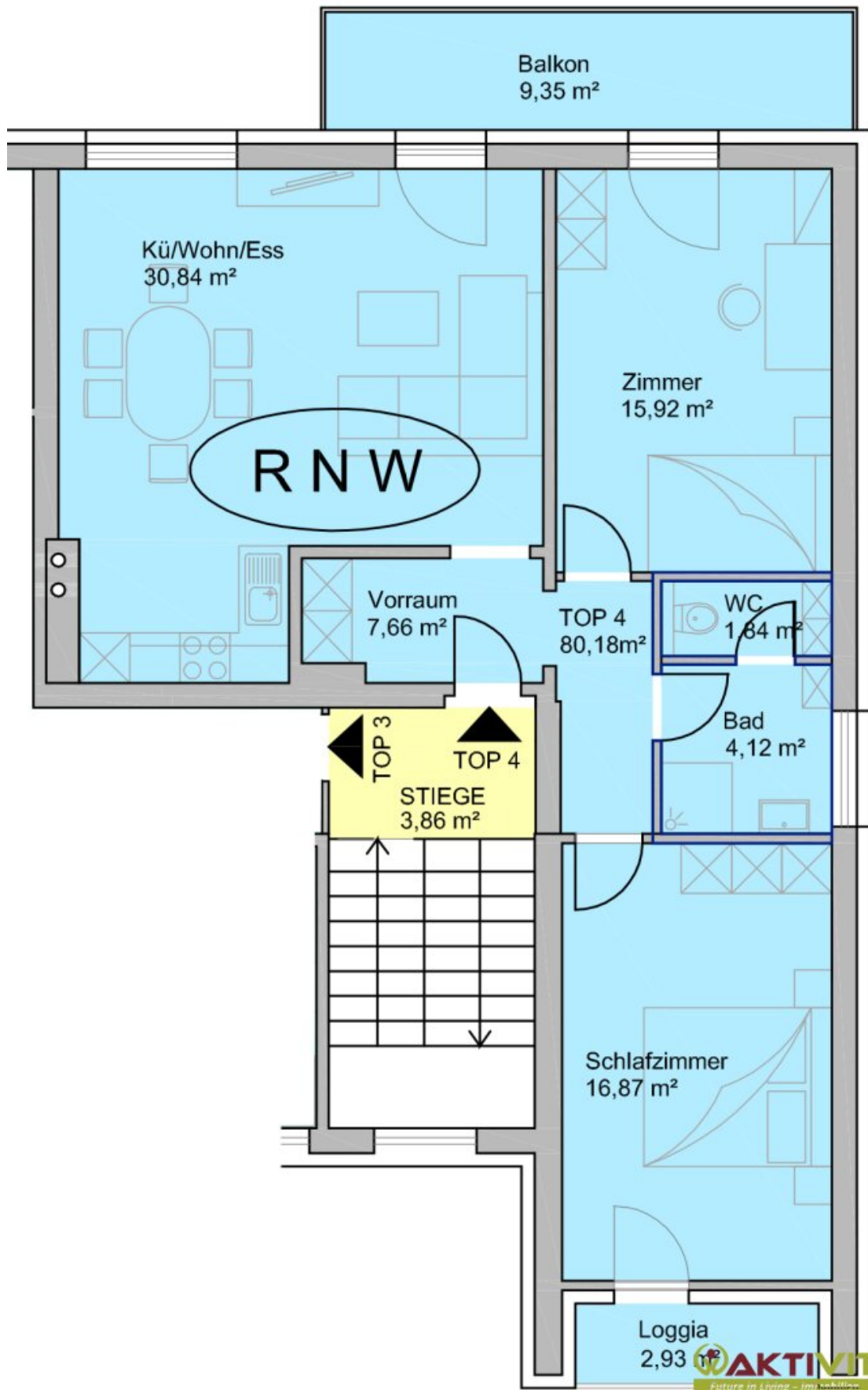
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

T +43 664 24 60 404









## Objektbeschreibung

Diese kürzlich renovierte Wohnung befindet sich in naturnaher Wohnlage, vor dem Beginn des Völkermarkter Stausees.

Die Wohnung bietet rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über einen Balkon und eine Loggia. Die Wohnung kann als Ferienwohnung vermietet oder als durchgehender Wohnsitz genutzt werden.

### ***Die Vorteile dieser Wohnung auf einen Blick:***

- Naturnahe Lage nur 15 Min. vor Klagenfurt.
- Ideale Autobahn-Anbindung.
- Wohnnutzung und Vermietung möglich.
- Rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Keller.
- Eigener Balkon und Loggia.
- Erst 2020 umfassend renoviert.
- Einrichtung und Ausstattung inklusive.
- Stellplatz bei Bedarf zusätzlich erwerbbar.
- Anschließende Möglichkeit zur Unterbringung von Pferden.

### **DIE WOHNUNG:**

Die Wohnung im 1. Obergeschoß hat insgesamt ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und ein zugehöriges Kellerabteil.

Die Wohnung beginnt mit einem Eingangsbereich und Vorraum, von diesem sind alle Zimmer zentral erschlossen.

Die Wohnung verfügt über einen großen Wohnbereich mit anschließender Küche, zwei Schlafzimmer, ein Bad und ein anschließendes WC.

Der Balkon mit rund 9,4 m<sup>2</sup> ist vom Wohnzimmer und einem der Schlafzimmer aus erreichbar, die Loggia ist vom zweiten Schlafzimmer aus zugänglich.

Der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugehörig, dieses ist im Preis inkludiert.

KFZ-Stellplätze können bei Bedarf zusätzlich erworben werden. Ein Carport-Stellplatz um € 12.000 und ein nicht überdachter Stellplatz um € 7.500,-.

In einer naheliegenden Stallung mit Pferdeboxen sind Plätze verfügbar. So eignet sich das Angebot auch ideal für Besitzer von Pferden.

### **DIE VERMIETUNG:**

Die Wohnung kann als (Haupt-) Wohnsitz genutzt oder vermietet werden, hier ist auch die Vermietung als Ferienwohnung möglich.

Zudem bieten die Verkäufer einen Service zur Vermietung nach Vereinbarung.

### **DIE AUSSTATTUNG:**

Das Haus wurde 2020 generalsaniert und die Wohnungen gänzlich renoviert.

Die Beheizung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung und zum Teil über Fußbodenheizung. Die Böden sind mit hochwertigem PVC und Dielenoptik und Fliesen ausgeführt.

Der Verkauf erfolgt inklusive der Küchen- und Badezimmer-Ausstattung sowie weitere Einrichtung bei Bedarf.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen



gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Monika Fussi

[+43 664 24 60 404](tel:+436642460404)

[m.fussi@aktivit.org](mailto:m.fussi@aktivit.org)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <2.500m

Arzt <6.000m

Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap