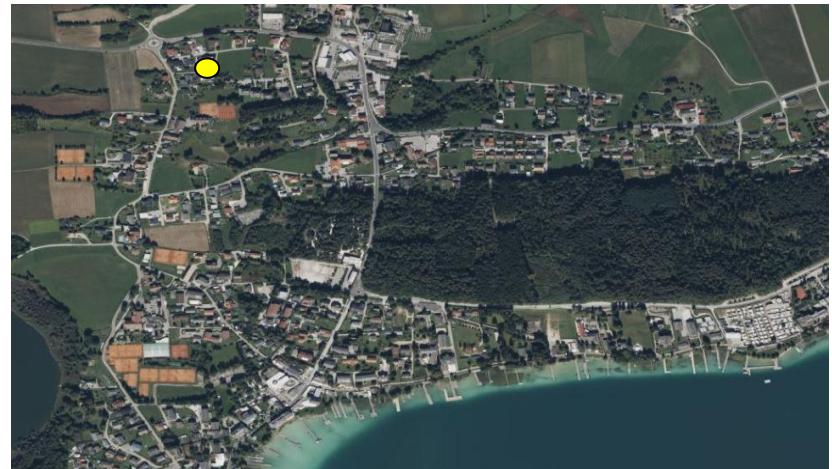




Carinthia Living
Wohnanlage Sonnenresort I
Kiefernweg 6
St. Kanzian am Klopeiner See
Wohnen und Leben wo Andere Urlaub
machen



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

Fertigstellung: Herbst/ Winter 2026

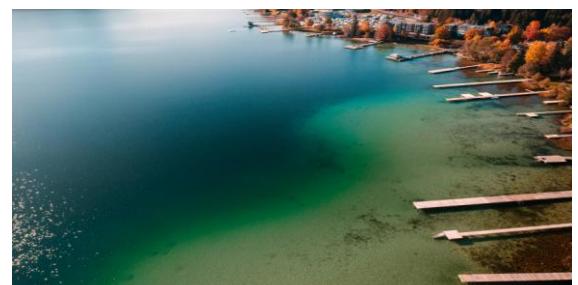
Lage / Standort

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 Badesseen 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. Die Anlage 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

In der Anlage befinden sich 12 Wohneinheiten. Sehr gute Grundrisslösungen und eine moderne Ausstattung.

Alle Wohnungen im Erdgeschoss verfügen noch zusätzlich über Eigengärten sowie im 1. Und 2. Stock großzügige Balkone bzw. Terrassen, sowie eine Etagenlift.

Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum sowie einen KFZ-Stellplatz mit Carport. Außerdem gibt es Besucherparkplätze, einen Müllraum sowie einen überdachten versperrbaren Fahrradabstellplatz.

Info unter:

Ansprechpartner:

E-Mail:

Telefon:





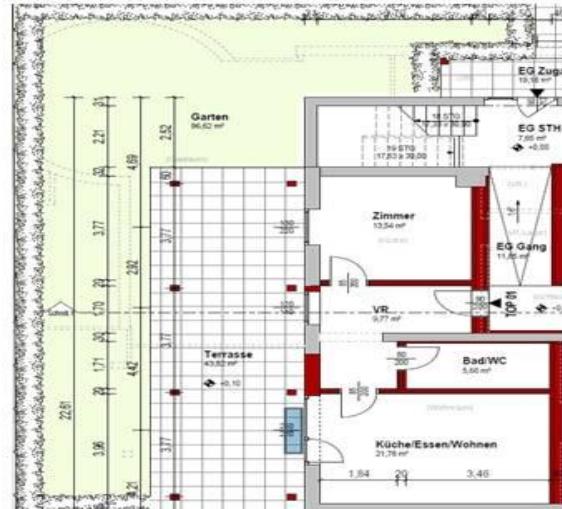
Wohnanlage Sonnenresort I St. Kanzian am Klopeinersee

Top 01 - Erdgeschoss

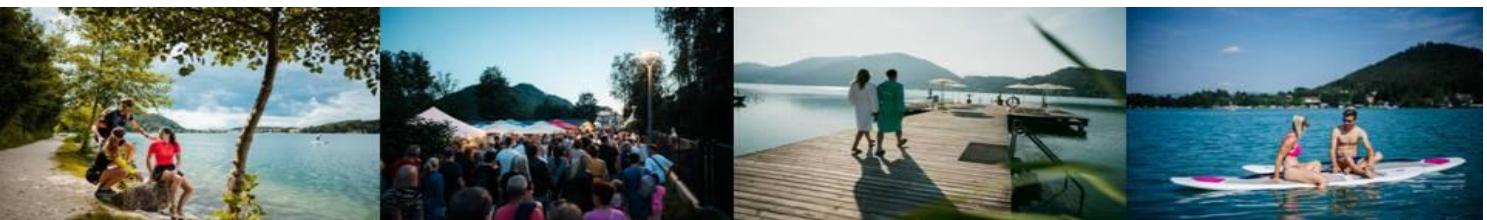
Raumaufteilung/ Flächen:

Vorraum:		9,77 m ²
Kochen/ Wohnen:		21,78 m ²
Schlafzimmer:		13,54 m ²
Bad/ WC:		5,66 m ²
		50,75 m²
Kellerabteil:	KA 12	10,49 m ²
Terrasse (teilüberdacht):		43,32 m ²
Gartenanteil:		96,62 m ²
PKW-Stellplatz	2x	1 Carport inkl. Fahrradstellplatz
		24,98 m²

Kaufpreis: 298.980,00 €



Wohnen und Leben wo Andere Urlaub machen



Top 2 - Erdgeschoss

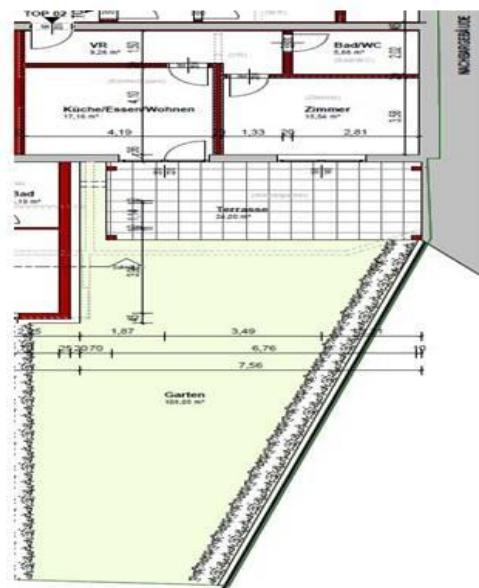
Raumaufteilung/ Fläche:

Vorraum:		9,26 m ²
Kochen/ Wohnen:		17,16 m ²
Schlafzimmer:		15,54 m ²
Bad/ WC:		5,66 m ²
		47,62 m²

Kellerabteil:	KA11	10,08 m ²
Terrasse (teilüberdacht):		23,77 m ²
Gartenanteil:		108,05 m ²

PKW-Stellplatz	2x	1 Carport inkl. Fahrradstellplatz
		24,98 m²

Kaufpreis: 289.850,00 €





Top 3 - Erdgeschoss

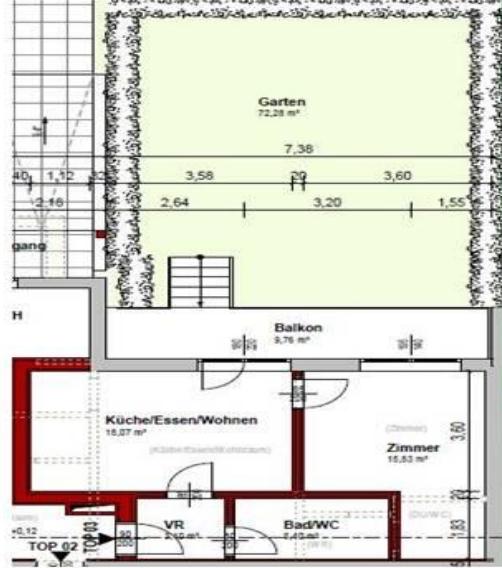
Raumaufteilung / Flächen:

Vorraum:	3,10 m ²
Kochen/ Wohnen:	18,07 m ²
Schlafzimmer:	15,83 m ²
<u>Bad/ WC:</u>	<u>5,40 m²</u>
	42,40 m²

Kellerabteil:	KA08	7,05 m ²
Terrasse:		9,76 m ²
Gartenabteil:		72,28 m ²

PKW-Stellplatz 2x 1 Carport inkl. Fahrradstellplatz
24,98 m²

Kaufpreis: 249.870,00 €



Top 4 - Erdgeschoss

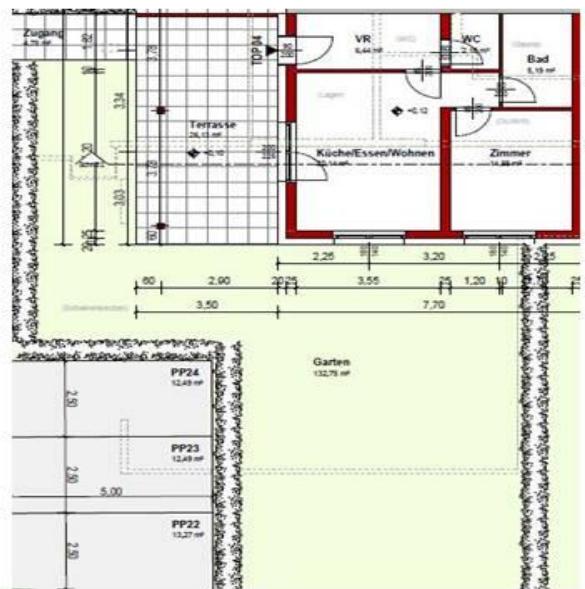
Raumaufteilung / Flächen:

Vorraum:	6,72 m ²
Kochen/ Wohnen:	20,72 m ²
Schlafzimmer:	11,88 m ²
<u>Bad/ WC:</u>	<u>5,16 m²</u>
	45,80 m²

Kellerabteil:	KA09	8,01 m ²
Terrasse (teilüberdacht):		26,00 m ²
Gartenanteil:		132,75 m ²

PKW-Stellplatz 2x 1 Carport inkl. Fahrradstellplatz
24,98 m²

Kaufpreis: 279.790,00 €





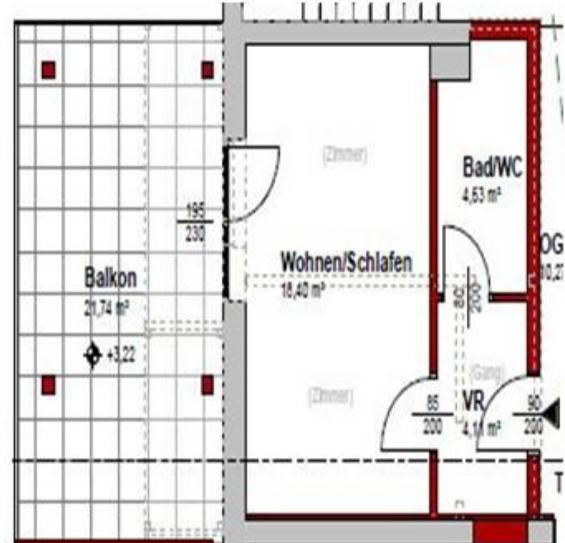
Top 5 – Obergeschoss

Raumaufteilung / Flächen:

Vorraum:		4,11 m ²
Kochen/ Wohnen/ Schlafen:		18,40 m ²
<u>Bad/ WC:</u>		4,63 m ²
		27,14 m²

Kellerabteil:	KA03	6,20 m ²
Balkon:		21,49 m ²
<u>PKW-Stellplatz</u>	1x	1 Carport inkl. Fahrradstellplatz
		24,98 m²

Kaufpreis: 179.800,00 €



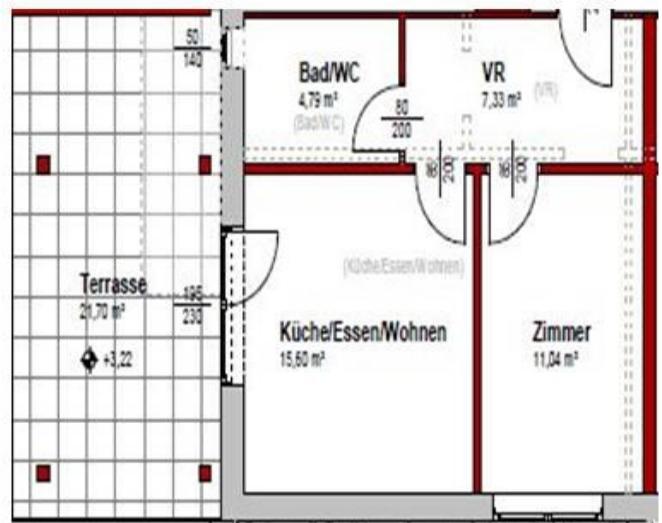
Top 6 – Obergeschoss

Raumaufteilung / Flächen:

Vorraum:		7,33 m ²
Kochen/ Wohnen:		15,60 m ²
Schlafzimmer:		11,04 m ²
<u>Bad / WC:</u>		4,79 m ²
		38,76 m²

Kellerabteil:	KA01	6,45 m ²
Balkon:		21,45 m ²
<u>PKW-Stellplatz</u>	2x	1 Carport inkl. Fahrradstellplatz
		24,98 m²

Kaufpreis: 237.950,00 €



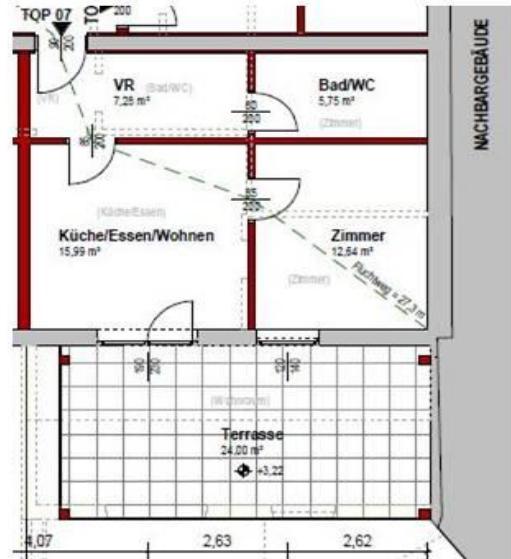


Top 7 – Obergeschoss

Raumaufteilung / Flächen:

Vorraum:	7,28 m ²	
Kochen/ Wohnen:	15,99 m ²	
Schlafzimmer:	12,654 m ²	
Bad/ WC:	5,75 m ²	
	41,66 m²	
Kellerabteil:	KA10	7,05 m ²
Balkon/Dachterrasse:		23,75 m ²
PKW-Stellplatz	2x	1 Carport inkl. Fahrradstellplatz
		24,98 m²

Kaufpreis: 249.970,00 €

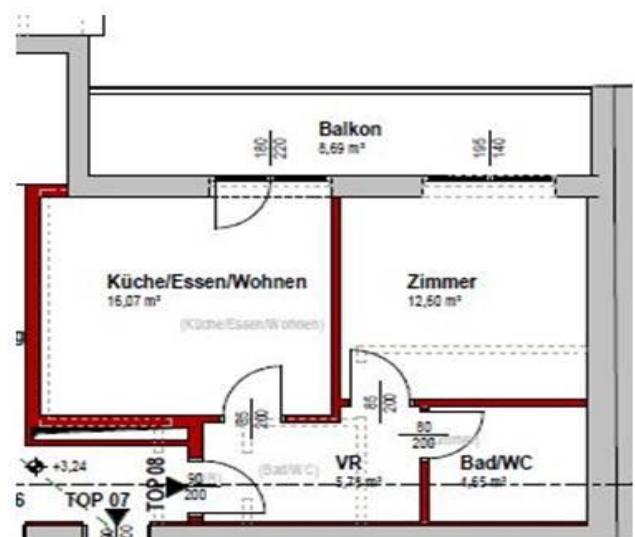


Top 8 – Obergeschoss

Raumaufteilung / Flächen:

Vorraum:	5,78 m ²	
Kochen/ Wohnen:	16,07 m ²	
Schlafzimmer:	12,60 m ²	
Bad/ WC:	4,65 m ²	
	39,10 m²	
Kellerabteil:	6,67 m ²	
Balkon/Dachterrasse:	8,69 m ²	
PKW-Stellplatz	2x	1 Carport inkl. Fahrradstellplatz
		24,98 m²

Kaufpreis: 231.950,00 €





Top 9 - Dachgeschoss

Raumaufteilung / Flächen:

Vorraum:		4,11 m ²
Kochen/ Wohnen/ Schlafen:		18,40 m ²
<u>Bad/ WC:</u>		4,63 m ²
		27,14 m²

Kellerabteil:	KA04	6,20 m ²
Balkon:		21,61 m ²

<u>PKW-Stellplatz</u>	2x	1 Carport inkl. Fahrradstellplatz
		24,98 m²

Kaufpreis: 179.540,00 €



Top 10 - Dachgeschoss

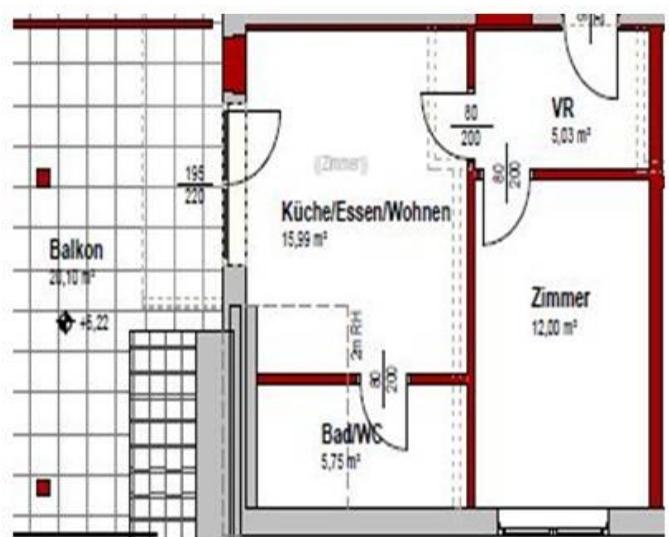
Raumaufteilung / Flächen:

Vorraum:		5,03 m ²
Kochen/Wohnen:		15,99 m ²
Schlafzimmer:		12,00 m ²
<u>Bad/ WC:</u>		5,75 m ²
		38,77 m²

Kellerabteil:	KA05	6,63 m ²
Balkon/Dachterrasse:		19,98 m ²

<u>PKW-Stellplatz</u>	2x	1 Carport inkl. Fahrradstellplatz
		24,98 m²

Kaufpreis: 236.740,00 €





Top 11 – Dachgeschoss

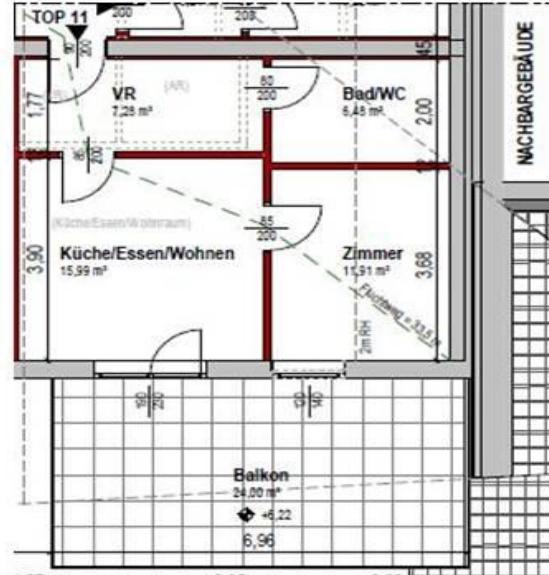
Raumaufteilung / Flächen:

Vorraum:	7,28 m ²
Kochen/Wohnen:	15,99 m ²
Schlafzimmer:	11,91 m ²
Bad/WC:	6,48 m ²
	41,66 m²

Kellerabteil:	KA02	6,83 m ²
Balkon/Dachterrasse:		24,00 m ²

PKW-Stellplatz	2x	1 Carport inkl. Fahrradstellplatz
		24,98 m²

Kaufpreis: 249.980,00 €



Top 12 – Dachgeschoss

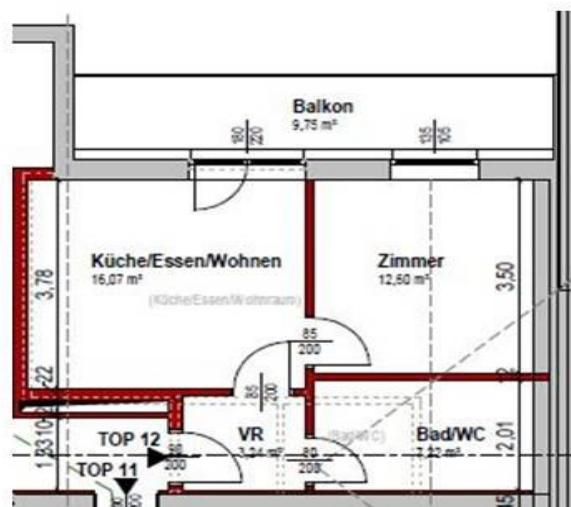
Raumaufteilung / Flächen:

Vorraum:	3,24 m ²
Kochen/Wohnen:	16,07 m ²
Schlafzimmer:	12,60 m ²
Bad/WC:	7,22 m ²
	39,13 m²

Kellerabteil:	KA07	6,83 m ²
Balkon/Dachterrasse:		9,75 m ²

PKW-Stellplatz	2x	1 Carport inkl. Fahrradstellplatz
		24,98 m²

Kaufpreis: 232.960,00 €



Bau und Ausstattung

Vorinformation

Wärme- und Schallschutz wurde nach den neusten Bestimmungen u. Normen, sowie einen gültigen Energieausweis durchgeführt.

Kanal

Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz

Wärme/Heizung

Fernwärme, welche über das bestehende Fernwärmennetz angeschlossen wurde.

Fassade

Vollwärmeschutzsystem mit Edelputz-Endbeschichtung

Innenputz

Glätputz 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 u. optisch auf höchstem Niveau ist.
6-Kammer-Profil, Mitteldichtungssystem mit drei Dichtungsebene

Türen

Balkontüre: Ideal Aluplast

Nebeneingangstüren: Edition 46/ Motiv 010

Wohnungseingangstüre: Modell Edition (Farbe weiß)

Mit Glasausschnitt, hohe Wärmedämmung

Einbruchhemmendes 5-fach Sicherheitsschloss

Brandschutzklassifikation

Hinweise

Bei den Grundrissen, Projektabbildungen, Fotos etc. handelt es sich lediglich um symbolische Darstellungen.

Sollte es zu Abweichungen kommen wird hierfür keine Haftung übernommen.

Gewährleistung

Hierfür beträgt die gesetzliche Gewährleistung 3 Jahre ab Übergabe.

Ausgenommen sind alle dauerelastischen Fugen im Trockenbau bei Treppenuntersichten, Santär – Fliesenbereiche, Wartungsfugen etc., welche laufend durch den Eigentümer selbst zu erneuern sind.

Auch ist zu beachten dass, Parkett/ Laminatböden nicht zu feucht gereinigt werden und die Räumlichkeiten gut durchlüftete sind, damit keine Schimmelbildung entstehen kann.

Wohnnutzflächen (WNF) der 12 Wohnungen:	Terrasse/ Balkon	Garten	Zugang	Keller	
TOP 01: 50,75 m ²	43,32 m ²	96,62 m ²		KA 12	10,49 m ²
TOP 02: 47,62 m ²	23,77 m ²	108,05 m ²		KA 11	10,08 m ²
TOP 03: 42,40 m ²	9,76 m ²	72,28 m ²		KA 08	7,05 m ²
TOP 04: 45,80 m ²	26,00 m ²	132,75 m ²	4,78 m ²	KA 09	8,01 m ²
TOP 05: 27,14 m ²	21,49 m ²			KA 03	6,20 m ²
TOP 06: 38,76 m ²	21,45 m ²			KA 01	6,45 m ²
TOP 07: 41,66 m ²	23,75 m ²			KA 10	7,05 m ²
TOP 08: 39,10 m ²	8,69 m ²			KA 06	6,67 m ²
TOP 09: 27,14 m ²	21,61 m ²			KA 04	6,20 m ²
TOP 10: 38,77 m ²	19,98 m ²			KA 05	6,63 m ²
TOP 11: 41,66 m ²	24,00 m ²			KA 02	6,83 m ²
TOP 12: 39,13 m ²	9,75 m ²			KA 07	6,83 m ²
WNF Gesamt	613,87 m²	255,43 m²	409,70 m²	4,78 m²	88,49 m²

2. Haustechnik:

Heizung:

Das Gebäude wird über die bestehende Fernwärme vom KG aus zentral beheizt.

Strom:

Anschluss an das Versorgungsnetz der Kelag – Bestand

E-Installationen:

Anpassung gemäß SNT- und ÖVE-Vorschriften mit Fl-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 WA der Gemeinde St. Kanzian

3. Berechnungen:

Gemäß Kärntner Bauansuchenverordnung und ÖN B 1800

A) Größe des Grundstücks: 1383 m²

Flächenwidmung: Bauland - Wohngebiet - Sonderwidmung - Appartementhaus

B.) Überbaute Fläche: digital ermittelt

Wohnhaus =	252,37 m ²
Zubau =	58,25 m ²
Terrasse Süd =	25,40 m ²
Terrasse West =	72,80 m ²
<u>Zugang Nord =</u>	<u>6,30 m²</u>
Überbaute Fläche gesamt =	415,12 m ²

C.) Bruttogeschoßfläche (BGF):

Wohnhaus EG =	213,89 m ²
Loggia EG =	11,49 m ²
Zubau EG =	58,25 m ²
Wohnhaus OG =	213,89 m ²
Loggia OG =	11,49 m ²
Wohnhaus DG =	173,67 m ²
<u>Loggia DG =</u>	<u>8,52 m²</u>
Bruttogeschoßfläche gesamt =	691,19 m ²

D.) Bruttonrauminhalt:

Zubau EG 58,25 x 3,60 m = ~ 210 m³

E.) Bruttogeschoßflächenzahl – GFZ Berechnung:

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

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:

Bekiete 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;

5. OIB - Beurteilung:

gemäß OIB-Richtlinien Nr. 1 bis Nr. 6

A) Bauwerksqualifikation

Gebäudenutzung: Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohnungen

Bruttogeschossofläche (BGF): 691,19 m²

Geschosse: 3 oberirdische Geschosse

Beheizung: zentrale Fernwärmehaushaltung 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 Fluchtwägen 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 offenen 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.