

**Viel Raum für Ihre Ideen! Stall-/Wirtschaftsgebäude mit
Wohnhaus, Nebengebäuden und guter Anbindung**



Verkauft

Objektnummer: 0015000927

Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9131 Grafenstein
Wohnfläche:	207,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	23,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 298,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,18
Kaufpreis:	0,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Rössler

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH - Völkermarkt
Hauptplatz 12
9100 Völkermarkt

T +43 577 43 300
H +43 664 450 68 40























Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft ist eine wahre Oase für Hobbygärtner wie -landwirte, Bastler, Handwerker, Künstler und viele mehr, die ihre Visionen verwirklichen möchten.

Das ebene Gelände bietet hervorragende Voraussetzungen für landwirtschaftliche Aktivitäten im kleinen Bereich oder die Realisierung individueller Projekte.

Eingebettet in eine ruhige, idyllische Umgebung finden Sie hier Raum für kreative Freiheit und Inspiration. Trotz der ländlichen Lage sind die umliegenden Städte und Ortschaften gut erreichbar - sowohl mit dem Bus, als auch mit dem Auto. In Grafenstein stehen Ihnen alle wichtigen Einrichtungen zur Verfügung, darunter Supermärkte, Arztpraxen, Schule, Kindergarten, Tankstelle und weitere Geschäfte. Durch den Bahnhof Grafenstein gelangen Sie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln komfortabel an Ihre Reiseziele.

Link zum Video:

<https://youtu.be/zgN3J-ROT3Y>

Aufteilung des Wohnhauses (ca. 207 m² Wohnfläche):

Dieses großzügig aufgeteilte Landhaus erstreckt sich über einen Teilkeller sowie über das Erd- und Dachgeschoss. Der sanierungsbedürftige Zustand bietet die ideale Basis, um das Wohnhaus ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten.

Teilkeller (Erdkeller)

1 Kellerraum mit ca. 23 m² Nutzfläche.

Erdgeschoss (ca. 140 m²)

Vorraum, Essküche, Speis, barrierefreies Bad, Technikraum, WC, Wohnzimmer und 3 weitere Zimmer. Die gewölbedecken verleihen den Räumen einen besonderen Charme!

Genießen Sie entspannte Stunden auf der überdachten *Terrasse* mit Blick in den gepflegten, eingezäunten Garten und die naturvolle Umgebung.

Dachgeschoss (derzeit ca. 67 m² ausgebaut)

Vorraum, 2 Zimmer, Selchkammer, Abstellraum und Dachboden.

Stall- und Wirtschaftsgebäude (ca. 450 m² Nutzfläche):

Das großzügige Stall- und Wirtschaftsgebäude bietet reichlich Platz, um sich nach seinen Vorstellungen „auszutoben“! Es erstreckt sich über einen Teilkeller ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss.

Das Erdgeschoss umfasst 2 Stallräume, einen Arbeitsraum, 2 Garagen, 2 Futter-Silos, eine Selchkammer und einen Unterstellplatz. Es eignet sich ideal für die landwirtschaftliche Nutzung sowie für eine Tierhaltung im Hobbybereich, während das Obergeschoss zusätzlichen Stauraum bietet. Dank der vorhandenen Auffahrt können auch PKW's gut untergebracht werden. Für Künstler, Bastler, Sammler und viele mehr ist das Obergeschoss ein wahrer Traum, da Ihnen durch die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt sind!

Schuppen und Holzhütte:

Zusätzlich zum Wohnhaus und dem Stall- und Wirtschaftsgebäude gibt es auf dem Grundstück einen nützlichen Schuppen sowie eine praktische Holzhütte mit Unterstellplatz und einem innenliegenden Abstellplatz, der genügend Raum für einen PKW oder Traktor bietet. Für Lagerzwecke sind sowohl der Schuppen als auch die Holzhütte ideal geeignet.

Anschlüsse:

Telefon-, Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind vorhanden.

Beheizung:

Das Wohnhaus wird derzeit über eine *Fernwärme-Zentralheizung* und über den *Zusatzherd in der Küche* beheizt, während die *Warmwasserbereitung* durch einen *Luftwärmepumpenboiler* erfolgt. Zusätzlich befindet sich im Wohnzimmer ein Kachelofen, welcher wieder in Betrieb genommen werden könnte.

Neugierig geworden? Dann Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin!

Entfernungen:

- 200 m Bushaltestelle
- 3,8 km Grafenstein Zentrum
- 4,3 km Bahnhof Grafenstein
- 6,6 km St. Kanzian am Klopeiner See
- 12,8 km Völkermarkt Zentrum
- 15,9 km Klagenfurt Zentrum

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% GB-Eintragung, 3,6% Provision inkl. USt.,

Kaufvertragserrichtung laut Tarif.

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung u. Absicherung!