

Landliebe trifft Stadtnähe! Selbstversorgertraum in Feldkirchen



Kleinlandwirtschaft Hof

Objektnummer: 0015001028

Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9560 Feldkirchen in Kärnten
Wohnfläche:	187,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 195,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	680.000,00 €
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

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



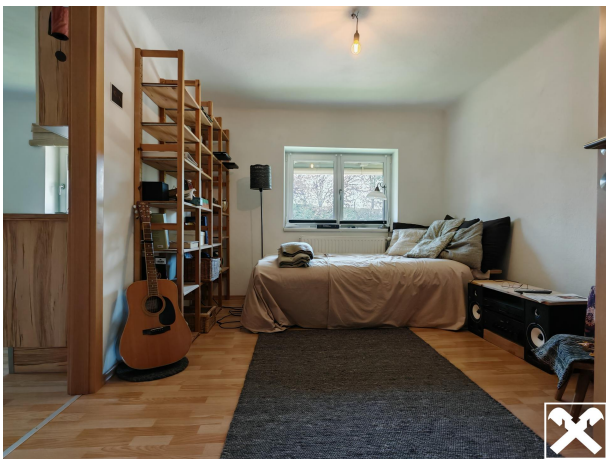




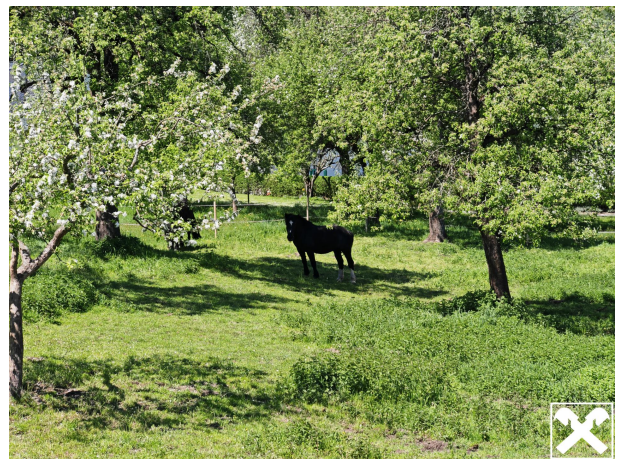
















Objektbeschreibung

Inmitten der sanften Hügellandschaft des Kärntner Zentralraums liegt diese charmante Kleinlandwirtschaft, nur wenige Minuten östlich des Stadtzentrums Feldkirchen in Kärnten. Die Lage vereint ländliche Ruhe mit guter Infrastruktur – ideal für Familien, Natur- und Tierliebhaber sowie Selbstversorger.

Die arrundierte Liegenschaft besticht durch ihre Grundfläche von ca. 32.915 m², ihre ebene Lage, die vielseitigen Gebäude, den umfangreichen Pflanzen- wie Baumbestand und den reizvollen Löschwasserteich, was besonders viel Nutzungspotenzial bietet. Ein Zukauf von 30.000 m² landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerfläche) ist möglich.

Link zum Video:

<https://youtu.be/2cRajgflols>

Objektinformationen

Die Gebäude wurden laufend saniert und befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand.

Haupthaus mit 2 Wohneinheiten und Teilkeller

Im *Erdgeschoss* (ca. 65 m²) befinden sich ein Vorraum, Gang, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Essküche, Bad mit WC und Dusche sowie ein Balkon.

Das *Obergeschoss* (ca. 69 m²) umfasst einen Vorraum, Gang, Abstellraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Essküche, Bad mit Dusche, WC und einen Balkon, der vom Wohnzimmer wie auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist.

Nebengebäude mit einer Wohneinheit im OG

Im *Erdgeschoss* (ca. 46 m²) gibt es einen Vorraum, drei Lager- und Abstellräume, WC, Heizraum, Pelletslager und eine Garage.

Das *Obergeschoss* (ca. 53 m²) bietet eine Diele, Bad mit Dusche und WC, Küche,

Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Stallgebäude (ca. 390 m² Nutzfläche)

Das traditionelle Stallgebäude mit charakteristischem Gewölbe verbindet historischen Charme mit funktionaler Nutzung. Die *große Scheune* im Obergeschoss eignet sich unter anderem für die Lagerung von Heu und Stroh oder als Unterstellmöglichkeit für diverse Geräte und Maschinen. Angrenzend befindet sich ein *Pferdestall* mit neu errichtetem *Pferdeauslauf*.

Weitere Ausstattung und Vorteile

- Die Liegenschaft verfügt zusätzlich über zwei neue Foliengewächshäuser mit den Maßen 7 mal 10 Meter.
- Umweltfreundliche Pellets-Zentralheizung.
- Wasser, Kanal und Strom angeschlossen.
- Eine eigene Wasserquelle liefert Nutzwasser, das durch die Verlegung von Wasserleitungen und Schächten optimal zur Bewässerung der Acker- und Wiesenflächen genutzt werden kann.

Pflanzen- und Baumbestand

Umfangreicher Altbaumbestand wie Kirsche, Zwetschge, Birne, Äpfel, Marille und Nuss. Ab November 2024 wurden noch weitere Bäume gepflanzt und ein Obst- und Beerengarten angelegt.

Löschwasserteich:

Die Feuchtstelle auf dem Grundstück bietet wertvolles Nutzwasser für verschiedene Zwecke und dient als wichtiger Lebensraum für eine Vielzahl an Pflanzen- und Tierarten. Unter bestimmten Voraussetzungen können Sie die Feuchtstelle auch zu einem reizvollen Fischteich umgestalten.

Infrastruktur & Umgebung

Kindergarten und Volksschule St. Martin sind fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und andere Freizeitangebote befinden sich im nur ca. 5 km entfernten Feldkirchen. Eine öffentliche Verkehrsanbindung durch regionale Buslinien ist gegeben. Die Umgebung ist geprägt von grünen Wiesen, Wäldern und klaren Seen, die zu Freizeitaktivitäten wie Wandern, Schwimmen, Reiten oder Radfahren einladen.

Entfernungen:

- 120 m Bushaltestelle
- 650 m Volksschule und Kindergarten
- 2,9 km Maltschacher See
- 4,5 km St. Urbaner See
- 5 km Feldkirchen in Kärnten Zentrum
- 15,4 km Wörthersee
- 17,7 km Ossiacher See
- 17,9 km St. Veit an der Glan Zentrum
- 20 km Klagenfurt am Wörthersee Zentrum
- 30,2 km Villach Zentrum

Nebenkosten:

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

Kaufvertragsserrichtung laut Tarif.

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung und Absicherung!