Landleben mit Panoramablick im Süden Kärntens!

Aussicht

Objektnummer: 0015000692

Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9473 Lavamünd
Baujahr:	ca. 1858
Wohnfläche:	260,00 m²
Lagerfläche:	25,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 270,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,02
Kaufpreis:	795.000,00 €

Provisionsangabe:

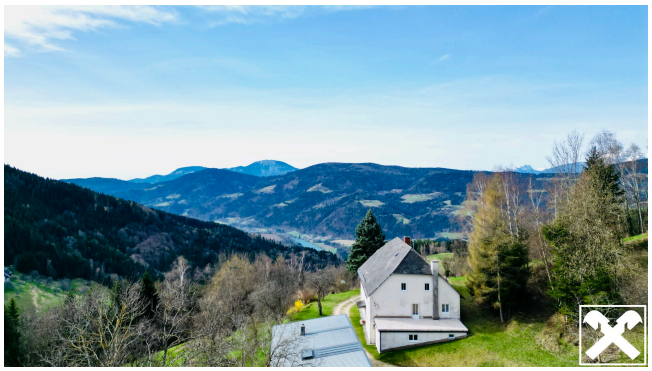
3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Martin Rössler

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH - Völkermarkt
Hauptplatz 12
9100 Völkermarkt

T +43 577 43 300



Objektbeschreibung

Träumen Sie von einem Leben inmitten der Natur, umgeben von sanften Hügeln und einer atemberaubenden Bergkulisse? Dieses landwirtschaftliche Anwesen in Magdalensberg bei Lavamünd bietet Ihnen die exklusive Gelegenheit, diesen

Traum zu verwirklichen!

Auf ca. 775 m Seehöhe befinden sich die angebotenen Grundstücke und erstrecken sich gesamthaft über eine beachtliche Fläche von 285.413 m². Der ideale Standort, um die frische Bergluft sowie die wohltuende Stille der Natur zu genießen.

Die Gemeinde Lavamünd zeichnet sich durch ihre idyllische Lage an der Drau aus und ist bekannt für ihre vielfältige Natur, die zum Wandern, Radfahren und Erholen einlädt.

Um sich einen besseren Überblick zu verschaffen, schauen Sie sich folgendes **Video** an:

https://youtu.be/7jA1EOJieEA

Auf ihren zukünftigen Grundstücken befinden sich ein gepflegtes Wohnhaus, 2 Stallgebäude, ein Gebäude mit Heizanlage, ein Hackschnitzellager und ein Carport.

Wohnhaus:

Das charmante Landhaus bietet reichlich Platz für die gesamte Familie. Die umfangreiche Wohnfläche von ca. 260 m² ist in großzügige Wohnräume aufgeteilt, die Sie bequem und nach Ihren Vorlieben einrichten können. Zudem genießen Sie in den Räumlichkeiten eine helle und freundliche Atmosphäre, welche für noch mehr Wohlbefinden sorgt.

Die *großzügige Terrasse* mit ca. 36 m² lädt zum Verweilen und Genießen der herrlichen Umgebung ein.

Das Dach des Wohnhauses wurde im Jahr 2024 komplett neu saniert.

Aufteilung des Wohnhauses:

Kellergeschoss:

Gewölbekeller mit ca. 30 m².

Erdgeschoss: (ca. 170 m² Nutzfläche):

Vorraum, Wohnzimmer, Essküche, Bad mit WC und Dusche, Abstellraum, 2 Lagerräume, Garage, Technikraum.

Die beeindruckenden Gewölbedecken sind ein Blickfang des Erdgeschosses und verleihen den Räumlichkeiten einen besonderen Charme.

Obergeschoss: (ca. 150 m² Nutzfläche):

Vorraum, 4 großzügige Schlafzimmer, Bad mit Wanne, WC, Terrasse.

Dachgeschoss: (ca. 150 m² Nutzfläche):

Ist noch nicht ausgebaut. Diese Etage können Sie ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten!

Beheizung:

- Umweltfreundliche und vollautomatische KWB-Hackschnitzelanlage: Ca. 30 kWh, Baujahr 2012, 1.000 Liter Warmwasser-Speicher.
- Warmwasseraufbereitung erfolgt über KWB-Hackschnitzelanlage
- 3 Kachelöfen, die derzeit nicht im Betrieb sind

Gebäude mit Heizanlage:

2 Lagerräume, Heizraum mit KWB-Hackschnitzelanlage, Carport.

Stallungen:

Hühnerstall:

- Ca. 570 m² Nutzfläche auf 2 Etagen.
- Baujahr: Ca. 1977, Ziegelmauerwerk.

Kuhstall:

- Ca. 400 m² Nutzfläche auf 3 Etagen.
- Eigene Auffahrt zur 2. Etage (Scheune).
- Baujahr: Ca. 1956, Steinmauerwerk mit Betondecke, Holzbauweise im OG.

Grundflächen:

285.413 m² aufgeteilt in Waldflächen, Weideflächen, Wege und Hofflächen.

Entfernungen:

- Ca. 5 km Zentrum von Lavamünd
- 5 km Billa und Tankstelle
- 5,6 km Sportplatz Lavamünd
- 5,8 km Volksschule und Kindergarten

Nebenkosten:

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

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung und Absicherung!