



#0015000692

Atemberaubende Landwirtschaft im Süden Kärntens

9473 Lavamünd



Kaufpreis: 760.000,00 €

Wohnfläche: 260,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Martin Rössler
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Kärnten
martin.roessler@rai.immo
+43 664 450 68 40





BESCHREIBUNG

Sie sind auf der Suche nach einem landwirtschaftlichen Anwesen und genießen es mitten in der Natur zu leben? Dann haben wir genau das Richtige Objekt für Sie!

Das landwirtschaftliche Anwesen erstreckt sich über eine beeindruckende Fläche von 285.413 m² mit herrlichem Ausblick auf die umliegende Bergwelt, welche Ihnen jeden Tag eine malerische Kulisse bietet. Die Wälder, die sanften Hügel und die absolute Ruhelage sorgen für reichlich Erholung, Freude und Zufriedenheit. Durch die Höhenlage von ca. 775 m Seehöhe profitieren Sie zusätzlich von einer besseren Luftqualität!

Auf den Grundstücken befindet sich ein gepflegtes Wohnhaus, ein Hühnerstall, ein Kuhstall, ein Gebäude mit Heizanlage, Hackschnitzellager und ein Carport.

Link zum Video:

<https://youtu.be/7jA1EOJieEA>

Wohnhaus:

Das charmante Landhaus wurde ca. im Jahr 1858 errichtet und besteht aus Bruchsteinmauerwerk mit Thermoputz Außen und Innen. Auf einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 260 m² und einer Terrasse von ca. 36 m² haben Sie ausreichend Platz, um sich bequem und nach Ihren Vorlieben einzurichten. Die großzügigen Räumlichkeiten bieten eine helle und freundliche Atmosphäre, die für erinnerungswerte Momente mit Freunden und Familie bestens geeignet sind.

Das Wohnhaus ist wie folgt aufgeteilt:

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 im Erdgeschoss 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:

KWB-Hackschnitzelanlage: Ca. 30 kWh, Baujahr 2012, 1.000 Liter Warmwasser-Speicher.

Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich mittels einer vollautomatischen KWB-Hackschnitzelanlage, die auch für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist. Im Wohnhaus befinden sich zusätzlich 3 Kachelöfen, welche derzeit nicht in 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.

Lage:

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.

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!





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Bauernhof
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1858
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Holz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 260 m ²
Grundfläche	ca. 285.413 m ²
Lagerfläche	ca. 25 m ²
Kellerfläche	ca. 30 m ²
Terrassenfläche	ca. 36 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	04.03.2024
Gültig bis	03.03.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	270,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	3,02
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	1

MERKMALE

Ausblick	Aussichtslage, Ausblick in Bergrichtung	Räume und Flächen	Dachboden
Anschlüsse	SAT-Anschluss	Fußboden	Parkett
Keller	Kellerabteil		



Sanitäreinrichtungen

Badewanne,
Duschkabine

Kücheneinrichtungen

Speisekammer





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	760.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	760.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

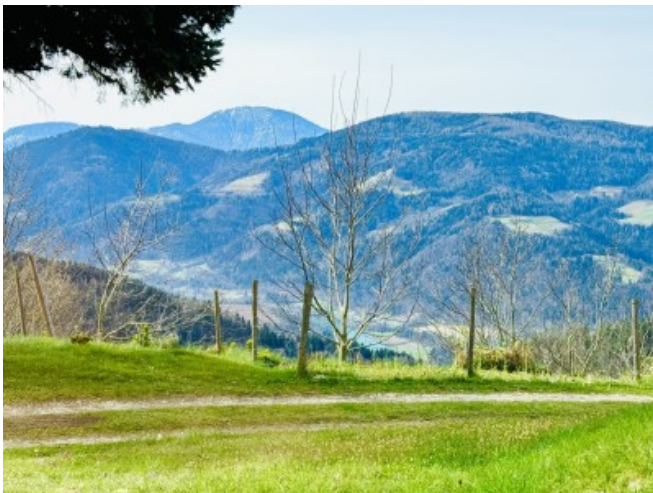
Vertragserrichtung	lt. Tarif
--------------------	-----------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

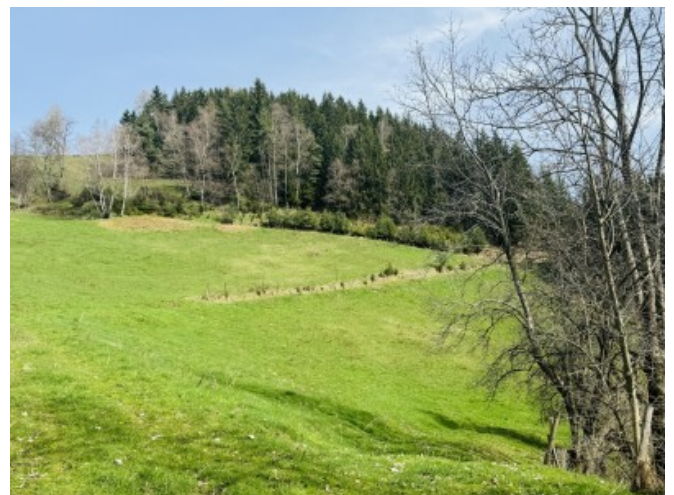


GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Link zum Video](#)

