



#0015000521

Landsitz in Alleinlage mit Blick auf die Karawanken

9373 Eberstein



Kaufpreis: 2.900.000,00 €

Wohnfläche: 145,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Mag. (FH) Silvia Malloth
Immobilienmaklerin
Raiffeisen Immobilien Kärnten
silvia.malloth@rbmk.at
+43 664 887 29 846





BESCHREIBUNG

Die Liegenschaft befindet sich auf einem herrlichen Hochplateau, auf ca. 800m Seehöhe, inmitten naturbelassender Wälder und sanfter Hügel mit atemberaubender Fernsicht.

Ca. 30 Autominuten von Klagenfurt entfernt, genießt man hier saubere Waldluft, guten Boden und völlige Privatsphäre.

Dieses außergewöhnliche Anwesen umfasst eine arrondierte Gesamtfläche von ca. 64,5 ha, die großteils auf einen zauberhaften Mischwald, aber auch weite Wiesen, zwei Fischteiche, einen Badeteich, eine großzügige Kräuterbepflanzung und eine private Schottergrube (für den Eigengebrauch) aufgeteilt sind.

Gebäude:

Das gemütliche Wohnhaus umfasst eine Wohnfläche von ca. 145m² und wird derzeit als Seminarhaus genutzt.

Die Maschinenhalle bietet auf 240m² ausreichend Platz um alle möglichen Arbeitsgeräte unterzubringen.

Die schmucke Jagdhütte unterhalb des Wohnhauses umfasst ca. 35m²

Alle Gebäude wurden innerhalb der letzten 10 Jahre neu errichtet!

Die gewidmete Hofstelle, bietet eine Baufläche von ca. 9.500m². Hier finden Sie neben dem Seminarhaus und der Jagdhütte ausreichend Platz um sich noch ein großzügiges Wohnhaus zu bauen!

Flächen:

ca. 58 ha Wald (Mischwald)

ca. 6,5 ha Wiesen und Weide

Die Zufahrt führt über eine 4km lange Schotterstraße zum weitläufigen und nachbarlosen Anwesen. (2 km über Gemeinschaftsweg - 2 km über eigene Straße)

Energie: Energieautarkes Landgut!

Strom wird über Solarenergie in einer Batterieanlage (19,6 KW) gespeichert. Bewusst kein Anschluss an das öffentliche Stromnetz = Blackout sicher!

Warmwasser erfolgt über Solarenergie oder die Heizung (Holz / Gas)

Ein Stromanschluss an das öffentliche Netz ist jederzeit über eine neue Starkstromleitung bis zum Nachbarn (ca. 2km) möglich.

Zusätzliche Energieversorgung:



Notstromaggregat 20 KV Atlas Copco (neu)

Notstromaggregat 5,5 KV

Heizung:

Holz

Gastherme (3000 l Gastank)

Wasser:

Versorgung mit Eigenwasser durch Trinkwasser-Quellen (insgesamt gibt es 8 Trinkwasserquellen auf der Liegenschaft)

eigene Heilwasserquelle (Giselaquelle)

Internet:

Volle Internetversorgung durch SkyDSL Satelliten Internet (60MB down, ca. 15MB up)

Fernsehen:

via Satellit

Sicherheit:

Permanente Videoüberwachung mit live Zugriff

Abwasser:

Eigene Klärgrube

Maschinen:

sämtliche Geräte zum Betreiben einer Landwirtschaft sind betriebsfertig verfügbar jedoch NICHT im Kaufpreis inkludiert! Diese können bei Bedarf extra erworben werden!

Valtra Traktor BJ 2010, 102 PS, 1500BS mit Frontlader

Trommelmähwerk

Kreiselheuer

Heublitz

Kleinballenpresse

Traktor-SCHlegler 170 cm mit Seitenverschub hydraulisch (neu)

3-Seiten Kipper 5t Doppelachse variabel

3-Punkt Kiste für Traktor

Graderschild 2,5m breit für Traktor (Wegebau, Schneeräumung)

8t Seilwinde Krppan

3000l Güllefass

Das Wohnhaus wird derzeit für Kräuterseminare genutzt. Eigene Seminarräumlichkeiten inkl. Kräuterküche für Gruppen bis zu 15 Teilnehmer sind derzeit vorhanden (neuwertig).

Die Weiden sind derzeit verpachtet. Können aber jederzeit wieder selbst genutzt werden.

Es handelt sich um eine BIO-zertifizierte Landwirtschaft! Prüfstelle LACON



Für nähere Informationen kontaktieren Sie Frau Mag. (FH) Silvia Malloth unter 0664 / 887 29 846.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Anlageimmobilie
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2008
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas, Zentralheizung: Holz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 145 m ²
Nutzfläche	ca. 275 m ²
Gesamtfläche	ca. 420 m ²
Grundfläche	ca. 650.000 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	06.07.2022
Gültig bis	05.07.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	53,30
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,60
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Terrassen	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	2.900.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	2.900.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. aktuellem Tarif des Vertragserrichters
--------------------	---

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

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



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Energieausweis](#)

