

Charmantes, teilweise saniertes Bauernhaus mit Ausbaupotenzial in Reichenfels im Lavanttal



Titelbild

Objektnummer: 3754/932

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schmiedweg 1
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9463 Reichenfels
Wohnfläche:	93,42 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	175.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

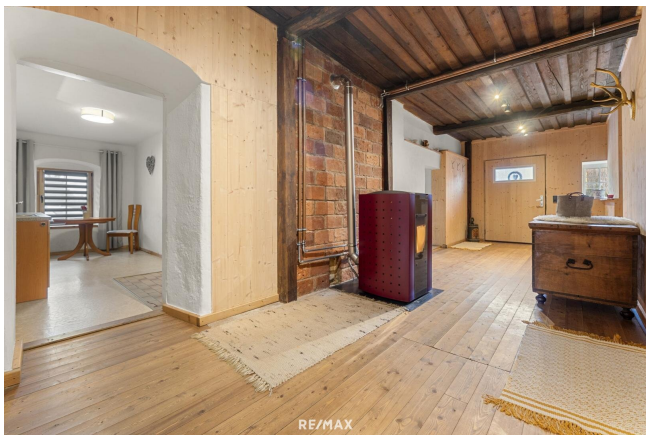
PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

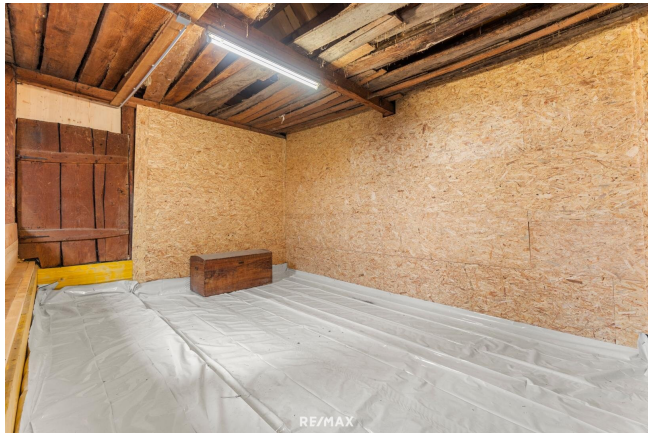
T +43 463 503 944
H +43 664 266 32 96

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













Objektbeschreibung

Charmantes, teilweise saniertes Bauernhaus mit Ausbaupotenzial in Reichenfels im Lavanttal

Dieses außergewöhnliche Bauernhaus in ländlicher Lage erzählt Geschichte und lädt zugleich dazu ein, sie weiterzuschreiben. Das Haus ist eines der ältesten Häuser in der Gemeinde Reichenfels und vereint auf einzigartige Weise den Charme vergangener Zeiten mit behutsamer Sanierung und viel Liebe zum Detail. Rustikaler Holz-Stil, alte massive Steinmauern und eine dicke Holztramdecke schaffen eine warme, authentische Wohnatmosphäre mit angenehmem Raumklima, wie man sie heute nur noch selten findet. Im Erdgeschoss bietet sich Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 93,42 m² ein einzigartiges Wohngefühl. Zusätzliches Potenzial zur Erweiterung des Wohnraums bietet das Dachgeschoss mit einer Fläche von ca. 134,60 m² sowie im Erdgeschoss der unausgebaute Lagerraum mit ca. 44,76 m² und der Kellerraum mit ca. 15,30 m².

Die beiden ebenen, bepflanzten Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 1.637 m² bieten Ruhe, Weitblick und Raum zur Entfaltung. Es gibt zwei Terrassen, eine Süd-West-Terrasse sowie eine überdachte Terrasse beim Hintereingang – diese laden zum Verweilen ein. Ein neuer Lärchenzaun, der zur Abgrenzung vom Nachbargrundstück und als Sichtschutz dient, wird noch vom Besitzer errichtet. Dieser fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Der Altbestand des Hauses wurde umfassend saniert. Sämtliche Strom- sowie Wasserleitungen wurden neu eingeleitet und der Stromverteilerkasten wurde erneuert. Kanal- und Wasseranschlüsse sind vorhanden, die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen über das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde. Über die Kanalanschlüsse sickert auch Regenwasser fachgerecht ab. Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Pelletsheizung mittels Etagenofen und neuen Radiatoren, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler. Die Leitungen für Strom und Heizung wurden bereits in das Dachgeschoss hinaufgeführt. Neue, hochwertige Holzfenster aus Lärche mit 2-fach-Verglasung wurden 2023 eingebaut und unterstreichen den natürlichen Charakter des Hauses.

Innen wurden stellenweise Vorsatzschalungen angebracht, im Vorhaus, teilweise im Badezimmer und in der Küche sorgen hochwertige 3-Schicht-Vollholzplatten für ein stimmiges, behagliches Gesamtbild. Das Haus wurde außen rundherum abgedichtet, das Dach ist ein

Kaltdach und die Dacheindeckung stammt aus der Zeit vor rund 30 Jahren. Die Dachgeschossdecke ist mit einer ca. 10 cm starken Glaswolle gedämmt, großteils ist auch das Dachgeschoss bereits isoliert.

Im Erdgeschoss stehen ca. 93,42 m² Wohnfläche zur Verfügung. Zwei Vorräume schaffen ein großzügiges Entree, dort befindet sich eine Öffnung, die es ermöglicht, einen Aufgang ins Dachgeschoss zu errichten. Aktuell gelangt man ins Dachgeschoss über eine Außentreppe. Die Küche fügt sich charmant in den rustikalen Stil ein. Ein großzügiges Zimmer überzeugt durch seine Atmosphäre und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen. Das geräumige Badezimmer, das mit Dusche, WC und Waschtisch ausgestattet ist, rundet das Raumangebot ab.

Erdgeschoss:

- Vorraum – ca. 14,12 m²
- Vorraum – ca. 23,30 m²
- Küche – ca. 10,10 m²
- Zimmer – ca. 27,70 m² (Option zur Unterteilung in 2 Zimmer)
- Badezimmer – ca. 18,20 m²

Dachgeschoss:

- unausgebaute Dachraumfläche gesamt – ca. 134,60 m²

Lagerräumlichkeiten:

- Kellerraum – ca. 15,30 m²
- Lager/Abstellraum – ca. 44,76 m²

Der Kellerbereich bietet reichlich Nutzfläche, es gibt einen Lager- bzw. Kellerraum sowie einen weiteren Lager- und Abstellraum der technisch aufgewertet wurde: ein Unterboden mit Kies wurde hergestellt und ein Boden aus Betonplatten verlegt. Im Lagerraum an der Ostseite wurde ein Holzfenster mit 2-fach-Verglasung eingebaut, ein Unterboden aus Dichtbeton geschaffen sowie zwei Trockenbauwände mit Glaswolle gedämmt und verschalt. Dieser Bereich bietet Zugang auf die angeschlossene Terrasse, kann auch nach oben geöffnet und als Wohnraum umgebaut werden. Auch beim Kellerraum besteht die Option, diesen als Wohnraum zu adaptieren.

Besonderes Potenzial liegt im Dachgeschoss, dort bieten vier unausgebaute Dachräume mit einer Gesamtfläche von ca. 134,60 m² vielfältige Möglichkeiten zur Erweiterung von zusätzlichem Wohnraum. Der Ausbau nach oben ist vorgesehen und eröffnet Spielraum für zusätzliche Wohn- oder Arbeitsräume, ganz nach individuellen Vorstellungen.

Es gibt einen Hofbereich, der Abstell- und Parkplatz-Möglichkeiten bietet.

Alle Grundstücksgrenzen sind vermessen und im Grundbuch eingetragen. Es gibt aktuell noch keine Betriebskostenaufstellung, da die Immobilie nicht bewohnt ist.

Die Marktgemeinde Reichenfels bietet eine gute Infrastruktur mit Gemeindeamt, Lebensmittelgeschäft, Arzt, Bank, Gastronomie, Kindergarten, Volksschule, Freibad sowie eine Busverbindung. Der nächstgelegene Ort Bad St. Leonhard ist rasch erreichbar und bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte, ein Gesundheitsresort und mehr. Über die nahegelegene Autobahn erreichen Sie Graz in ca. 50 Minuten und Klagenfurt in ca. 55 Minuten.

Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Ort mit Seele, Geschichte und Zukunft. Ein einzigartiges Ambiente für Menschen, die das Echte, Beständige und Besondere suchen. Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum mit dieser besonderen Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung dieser Traumimmobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Profitieren Sie von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen vom Land. Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.550m

Apotheke <5.900m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <475m

Nahversorgung

Supermarkt <525m

Bäckerei <450m

Sonstige

Bank <475m

Post <725m

Geldautomat <5.900m

Polizei <6.025m

Verkehr

Bus <175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap