

# Einzigartige Landwirtschaft mit zwei Wohnhäusern, Wirtschaftsgebäuden, Wald- und Ackerflächen im Lavanttal



Titelbild

**Objektnummer: 3754/902**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Landwirt. Betriebe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9431 Reinfelsdorf
<b>Wohnfläche:</b>	386,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	110.280,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 159,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,07
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

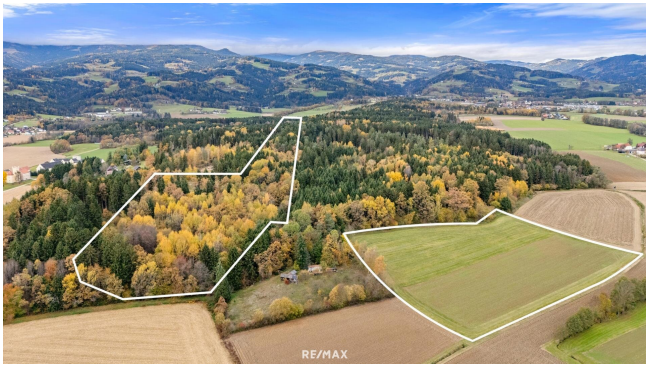


**Peter Dohr**

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.











RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX











## Objektbeschreibung

### **Einzigartige Landwirtschaft mit zwei Wohnhäusern, Wirtschaftsgebäuden, Wald- und Ackerflächen im Lavanttal**

Inmitten der sanften Hügellandschaft zwischen St. Marein und Altendorf im Lavanttal, auf rund 450 Metern Seehöhe, liegt dieses außergewöhnliche, landwirtschaftliche Anwesen mit aufrechter Hofstelle – ein Ort, an dem sich Raum, Ruhe und Lebensqualität zu einer harmonischen Einheit verbinden. Diese einmalige Liegenschaft bietet die Möglichkeit zur Verwirklichung eines Traumes – vom Leben auf dem Land, vom eigenen Hof und von der Freiheit, Natur sowie Arbeit im Einklang zu erleben. Es bietet sich eine seltene Gelegenheit für landwirtschaftlich tätige Personen oder Betriebe, die Wert auf Raum, Ruhe und Entwicklungspotenzial legen und die Voraussetzungen für den Erwerb einer landwirtschaftlichen Liegenschaft erfüllen.

Das Anwesen erstreckt sich über ca. 11 ha und vereint zwei Wohnhäuser, gepflegte Wirtschaftsgebäude sowie weitläufige Acker-, Grün- und Waldflächen zu einem harmonischen Ganzen. Die Lage ist ideal – sonnig, ruhig und doch zentral. Hier öffnet sich der Blick weit über Wiesen, Felder und Wälder und man spürt sofort, dass dieser Ort Kraft, Weite und Geborgenheit zugleich ausstrahlt.

Die beiden Wohnhäuser bieten großzügige Wohnflächen mit Komfort und viel Gestaltungsspielraum.

#### **Einfamilienhaus (Altbestand, Baujahr ca. 1971):**

- Erdgeschoss: ca. 103 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss: ca. 79,70 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 41 m<sup>2</sup>

Das ältere Wohnhaus aus den 1970er-Jahren mit solider Bauweise bietet ausreichend Platz

für Familie und Gäste und kann nach eigenen Vorstellungen modernisiert und an neue Bedürfnisse angepasst werden.

**Einfamilienhaus (Zubau, Baujahr ca. 2002):**

- Untergeschoss inkl. Garage: ca. 57,90 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss: ca. 118,60 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: ca. 85,40 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 9 m<sup>2</sup>
- überdachter Terrasse mit Outdoor-Küche: ca. 18 m<sup>2</sup>
- überdachter Balkon

Das neuere Haus, ein Zubau aus dem Jahr 2002, wurde mit 30-iger Ziegeln errichtet, ein ca. 10 cm Vollwärmeschutz und ein Außenputz in der Stärke von ca. 1,5 cm wurden angebracht und verfügt über Stahlbetondecken mit ca. 20 cm Stärke. Diese Immobilie überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, hochwertiger, geschmackvoller Möblierung, Charme und moderner Ausstattung. Hier bietet sich ein besonderes Wohngefühl mit Atmosphäre, Offenheit und Behaglichkeit. Von den großzügigen Fenstern und der Terrasse genießt man einen herrlichen Blick über die umliegende Landschaft. Für Komfort sorgt eine Staubsaugeranlage im Ober-/Dachgeschoss. Weiters sind in diesem Wohnhaus zwei getrennte Garagen integriert.

Bewegliches Inventar beider Wohnhäuser ist nach vorheriger Absprache mit den Besitzern im Kaufpreis enthalten.

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung (Warmwasserboiler mit ca. 500 l Fassungsvermögen) erfolgt über eine zentrale Hackschnitzelheizung mit 40 kW. Die Wasserversorgung für den Zubau erfolgt über das öffentliche Wassernetz der Stadtgemeinde Wolfsberg und für den Altbestand über eigenes Wasser. Die Abwasserentsorgung erfolgt für beide Gebäude über das öffentliche Kanalnetz.

Auch die Wirtschafts- und Nebengebäude fügen sich stimmig in das Gesamtbild ein. Sie sind solide errichtet und in gutem Zustand, bieten Platz für Tierhaltung, Maschinen, Werkstätten oder alternative, landwirtschaftliche Projekte. Weiters gibt es zwei Güllegruben mit einem Fassungsvermögen von jeweils ca. 200 m<sup>3</sup>. Für Milchkuhhaltung stehen ein 4er-Tandem-Melkstand und ein gekühlter Milchtank mit ca. 1.200 l Fassungsvermögen zur Verfügung. Im Kaufpreis sind die gesamten Werkzeuge und Gerätschaften inkludiert.

Ob klassischer Betrieb, Pferdehof oder moderner Selbstversorgerbetrieb – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig und bieten Raum für individuelle Vorstellungen und Ideen. Die klare Aufteilung der Flächen ermöglicht eine effiziente Bewirtschaftung, während die Waldflächen zusätzliche Optionen zur Nutzung und Eigenversorgung eröffnen.

Darüber hinaus bietet die Landwirtschaft durch ihre bestehende Infrastruktur – mit großzügigen Unterständen, Stallungen, Lagerräumen und Wirtschaftsgebäuden – hervorragende Voraussetzungen für eine Verpachtung (die derzeitigen Besitzer hatten die Gebäude verpachtet, weshalb die aktuellen Betriebskosten höher ausfallen). Damit eröffnet sich nicht nur für Eigentümer, sondern auch für Investoren eine attraktive Möglichkeit, die Landwirtschaft als wertbeständige Anlage mit stabilem Nutzungspotenzial zu betrachten.

### **Wirtschaftsgebäude & Nebengebäude:**

- Wirtschaftsgebäude (Baujahr ca. 1968):

Fläche: EG ca. 90,55 m<sup>2</sup> & OG ca. 90,55 m<sup>2</sup>

- Laufstall inkl. Melkraum (Baujahr ca. 1988):

Fläche: EG ca. 470,24 m<sup>2</sup> & OG ca. 275,60 m<sup>2</sup>

- Geräteschuppen (Baujahr ca. 1990):

Fläche: ca. 168 m<sup>2</sup>

### **Grundstücks- und Flächenaufteilung:**

Die Gesamtfläche gliedert sich in drei Komplexe:

- Bauland-Dorfgebiet – ca. 8.530 m<sup>2</sup> (laut KAGIS)
- angrenzende & getrennte Ackerfläche (Widmung: Grünland - Für Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche - Ödland)
- gesonderte Waldfläche (Widmung: Grünland - Für Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche - Ödland)

Die Lage des Anwesens verbindet idyllisches Landleben mit hervorragender Erreichbarkeit. In nur wenigen Minuten erreichen Sie St. Marein mit Nahversorger, Kindergarten und Schulen. Die nahe gelegene Bezirkshauptstadt Wolfsberg ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine malerische Altstadt. Hier finden Sie Schulen, Kindergärten, ein Bundesschulzentrum für Höhere Schulen, ein Freibad, ein Kino, das Landeskrankenhaus sowie eine Vielzahl von Sportmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Skifahren und Golfen.

Die Auffahrt zur Südautobahn ist nur ca. 5 Autominuten entfernt, von dort aus erreicht man Klagenfurt in ca. 40 Minuten und Graz in ca. 50 Minuten. So vereint sich die Ruhe des Landlebens mit der Nähe zu städtischem Komfort.

Diese Liegenschaft ist ein Ort für Menschen, die mehr suchen als nur ein Zuhause – für jene, die ihren Traum vom Leben auf dem Land verwirklichen möchten, die Natur und Arbeit, Familie und Selbstbestimmung miteinander verbinden wollen. Hier entsteht Raum für Visionen, neue Wege der Bewirtschaftung oder eine Lebensform, die im Einklang mit der Natur steht. Ob als landwirtschaftlicher Betrieb, Selbstversorgeranwesen oder großzügiger Wohnsitz für Generationen.

Überzeugen Sie sich von dieser großzügigen Landwirtschaft im Lavanttal bei einer Besichtigung – wir heißen Sie herzlich willkommen!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Landwirtschaft? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt

vermitteln, sodass Sie schnell und einfach Finanzierungsvorschläge erhalten.

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 <3.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap