

**Unabhängig & nachhaltig – seltenes Kleinkraftwerk mit  
Wirtschaftsgebäude, Wohnhaus & Werkstatt**



Titelbild

**Objektnummer: 2017/48**

**Eine Immobilie von Solida RealEstate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9554 St. Urban
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Maximilian Lerchbaumer**

SOLIDA Real Estate  
Hauptstraße 59  
9201 Krumpendorf am Wörthersee

T 04229 40638  
H 06645373111

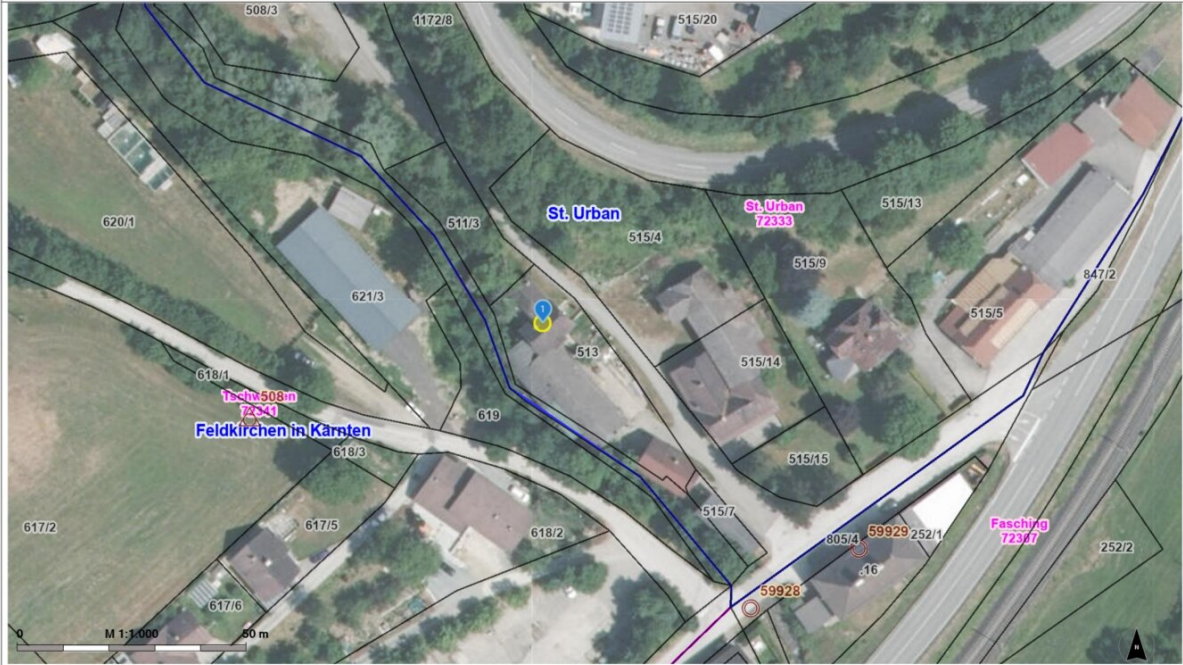
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Unabhängig & nachhaltig – seltenes Kraftwerk mit Werkstatt & Nebengebäude in guter Lage

Rarität mit Potenzial – Ensemble aus Wohnhaus, Kleinwasserkraftwerk, Werkstatt & Garage mit Wohnung in St. Urban bei Feldkirchen

Es gibt Immobilien, die man kauft. Und dann gibt es Immobilien, die man entdeckt. Dieses außergewöhnliche Ensemble in St. Urban bei Feldkirchen gehört eindeutig zur zweiten Kategorie. Ein eigenes Kleinwasserkraftwerk, ein Wohnhaus, eine Garage mit Wohnung, ein Wirtschaftsgebäude sowie ein Flugdach aus Holz – **alles auf einem 1.439 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit eigenem Waldanteil**. Ein Objekt, das in dieser Form am Kärntner Immobilienmarkt schlicht nicht noch einmal vorkommt.

Für visionäre Investoren, die Potenzial erkennen, bevor andere es sehen. Für Selbstversorger, die Unabhängigkeit nicht als Traum, sondern als Lebensentwurf verstehen. Für alle, die nicht das Übliche suchen – sondern das Besondere.

### Eckdaten auf einen Blick:

- Grundstück gesamt: 1.439 m<sup>2</sup>
- Waldanteil: 430 m<sup>2</sup>
- Objekte am Grundstück: 4 Gebäude
- Kraftwerk saniert: 2022
- Zustand der Gebäude: Sanierungsbedarf
- Lage: St. Urban / Feldkirchen
- Kaufpreis: € 269.000

### Die vier Objekte im Überblick

- **Wohnhaus:** Hauptgebäude mit Wohnpotenzial – sanierungsbedürftig und damit frei gestaltbar nach Ihren eigenen Vorstellungen.
- **Kleinwasserkraftwerk** Saniert 2022: Das Herzstück des Ensembles. Frisch saniert, betriebsbereit – erzeugt eigenen Strom.

- **Garage & Wohnung:** Garagengebäude mit kleiner Wohnung darüber – ideal als Mietobjekt, Gästewohnung oder zusätzlicher Wohnraum.

- **Wirtschaftsgebäude & Flugdach:** Großzügige Werkstatt-/Lagerfläche sowie überdachter Außenbereich aus Holz – vielseitig nutzbar für Gewerbe oder Hobby.

430 m<sup>2</sup> des Grundstücks sind als Wald ausgewiesen – ein seltener Bonus, der nicht nur ökologischen Wert besitzt, sondern auch eine natürliche Pufferzone zur Umgebung schafft. Das Gesamtgrundstück von 1.439 m<sup>2</sup> bietet reichlich Platz für Garten, Eigenanbau, Tierhaltung oder einfach das Gefühl von Weite und Freiheit, das man in dieser Form nur am Land findet.

St. Urban liegt in der naturreichen Region rund um Feldkirchen in Kärnten – einer Gegend, die für ihre Ruhe, saubere Luft und intakte Landschaft bekannt ist. Die nahegelegene Stadt Feldkirchen bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, während die unmittelbare Umgebung ländliche Idylle und Unabhängigkeit garantiert. Der Ossiacher See sowie die Nockberge sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Benötigen Sie Unterstützung bei der **Finanzierung Ihrer Traumwohnung**? Gerne vermitteln wir Ihnen den Kontakt zu ausgewählten, unabhängigen Finanzierungspartnern, damit Sie schnell, unkompliziert und unverbindlich passende Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass **Besichtigungen ausschließlich mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten** durchgeführt werden können, 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 und freibleibend**, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <4.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap