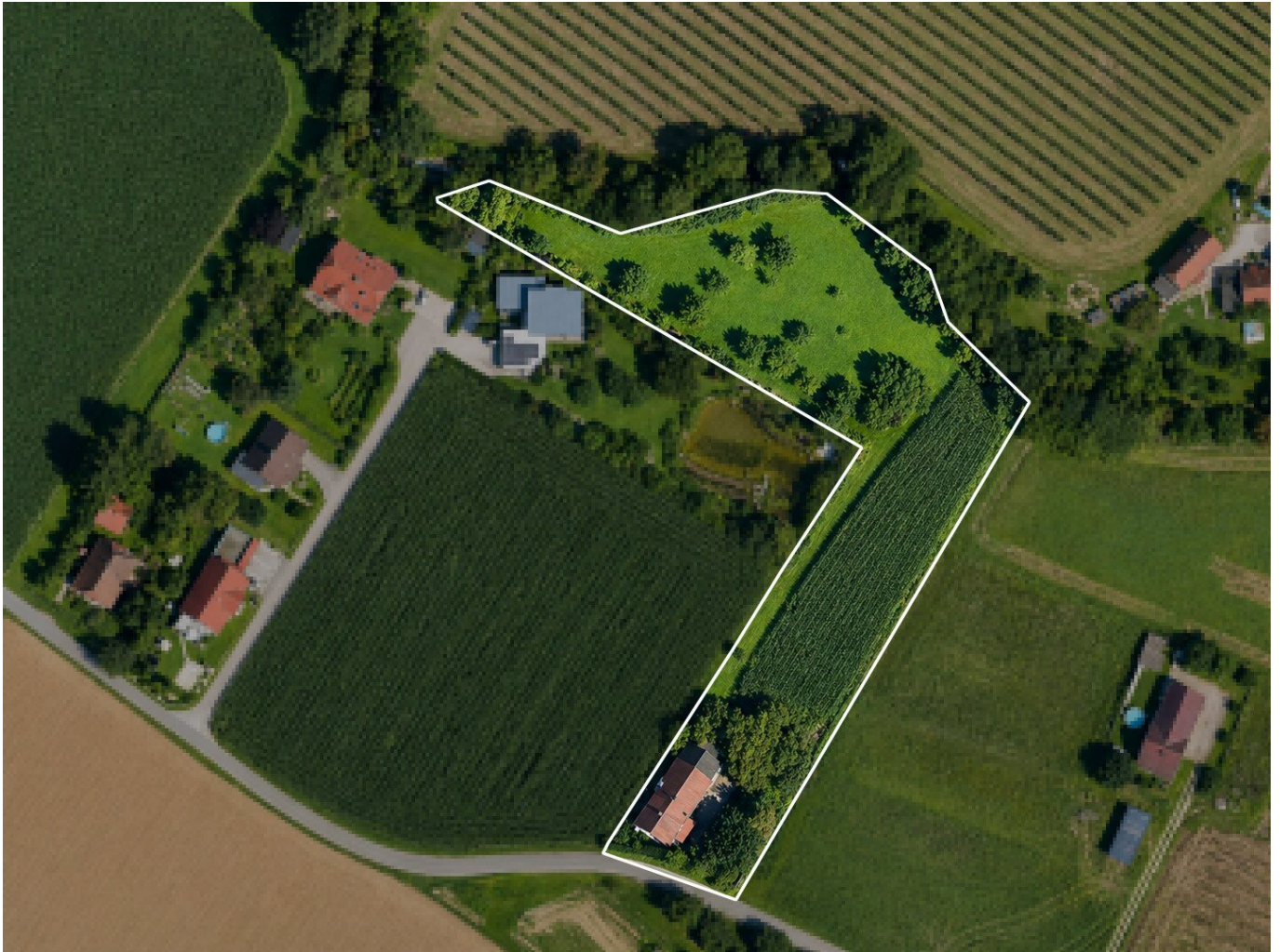


**Charmantes Wohnhaus mit Potential: Großer Grund & Selbstversorger-Potenzial in sonniger Aussichtslage!**



**Objektnummer: 8086/461**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9400 Wolfsberg
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	163,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dominic Nagele-Stolz**

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 149 50 97

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







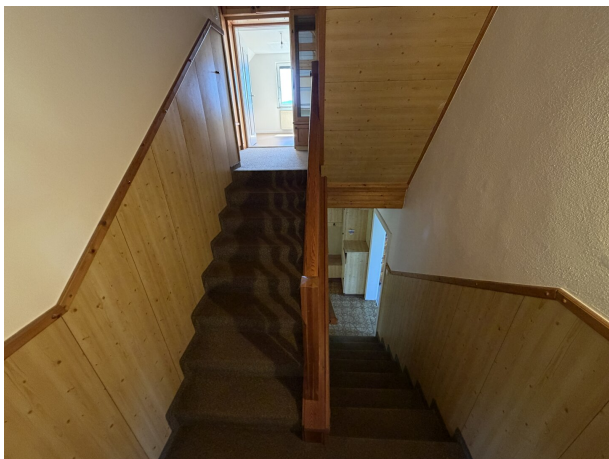






















 immohelden

## Was ist Ihre Immobilie wirklich wert?

 Ihre Immobilie. Unser Versprechen.

 **Kostenlose & unverbindliche Bewertung** für Eigentümer.

 **Erfahren. Lokal. Stark.**  
Ihr Immobilienspezialist.

 **Schnell & einfach.**  
In nur 2 Minuten.

 **Diskret & sicher.**  
Ihre Daten bleiben geschützt.

Jetzt Bewertung starten auf [www.immohelden.at](http://www.immohelden.at) →

© 100 % kostenlos | 100 % unverbindlich | 100 % für Eigentümer

## Objektbeschreibung

In herrlich ruhiger Lage, eingebettet in eine idyllische Naturlandschaft und mit traumhaftem Blick auf die imposante Koralpe, präsentiert sich dieses vielseitige Wohnhaus als echtes Refugium für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Selbstversorger.

Auf einer großzügigen, arrondierten Gesamtfläche von ca. **7.471 m<sup>2</sup>** – bestehend aus **1.273 m<sup>2</sup> Bauland** und rund **6.198 m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher Fläche** – eröffnet sich Ihnen ein einzigartiges Anwesen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und hohem Entwicklungspotenzial.

**Das Wohnhaus – flexibel & vielseitig nutzbar:** Mit einer Wohnfläche von ca. **163 m<sup>2</sup>** sowie einem zusätzlichen **Keller mit ca. 69 m<sup>2</sup>** bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Generationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die bestehende Raumaufteilung ermöglicht bereits jetzt die Nutzung als **zwei separate Wohneinheiten** – ideal für Mehrgenerationen, Vermietung oder Gäste:

- jeweils mit **eigener Küche**
- **Essbereich & Wohnzimmer**
- **Badezimmer**
- sowie mehreren Schlafzimmern

Das Gebäude befindet sich in einem **soliden, bewohnbaren Zustand** und kann sofort genutzt werden. Gleichzeitig bietet es Raum für individuelle Modernisierungsmaßnahmen, um es an persönliche Wünsche anzupassen.

**Perfekt für Selbstversorger & Naturliebhaber:** Ein besonderes Highlight ist die direkt angrenzende landwirtschaftliche Fläche – ideal für:

- Tierhaltung (bereits vorhanden: ehemalige Stallungen für Hühner, Schweine etc.)

- Eigenanbau & Gartenprojekte
- oder einfach als großzügige Freifläche zur Entfaltung

Zusätzliche Nebengebäude und Räumlichkeiten wie **Garage, Lagerflächen und Technikräume** bieten praktische Ergänzungen für Hobby, Handwerk oder landwirtschaftliche Nutzung.

**Lage & Ausblick – Ruhe, Sonne & Weitblick:** Die Liegenschaft überzeugt durch ihre perfekte **Lage** mit einem besonderen Vorteil: **Es kann weder davor noch daneben gebaut werden** – ein seltenes Privileg, das langfristige Ruhe und unverbaubare Aussicht garantiert.

Genießen Sie:

- **Ganztägige Sonneneinstrahlung**
- **Atemberaubenden Blick auf die Koralpe**
- Absolute Ruhe und naturnahe Umgebung

**Highlights auf einen Blick:**

- **Ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 69 m<sup>2</sup> Keller**
- **Zwei getrennte Wohneinheiten möglich**
- **7.471 m<sup>2</sup> Gesamtfläche** (Bauland + Landwirtschaft)

- **Großzügige Nebengebäude & Stallungen**
- Ideal für **Selbstversorger & Tierhaltung**
- **Unverbaubare Aussichtslage**
- **Ganztagssonne**
- Sofort bewohnbar mit Entwicklungspotenzial

Dieses besondere Anwesen vereint Freiheit, Natur und vielfältige Möglichkeiten – eine seltene Gelegenheit für alle, die sich den Traum vom Leben im Grünen erfüllen möchten.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Dominic Nagele - Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

? **Sie wollen wissen, wie viel ihre Immobilie heute wirklich wert ist?**

? Jetzt diskret & kostenlos bewerten lassen

*(in nur 2 Minuten – unverbindlich)*

**[www.immohelden.at](http://www.immohelden.at)**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap