Herrliches Anwesen in traumhafter Alleinlage: Modernes Wohnhaus mit Landwirtschaft und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Koch-/Wohn-/Essbereich

Objektnummer: 3754/975

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rabensteingreuth 35
Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9473 Lavamünd
Wohnfläche:	202,04 m²
Keller:	37,52 m²
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	945.000,00 €
Betriebskosten:	488,74 €
Provisionsangabe:	

34.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

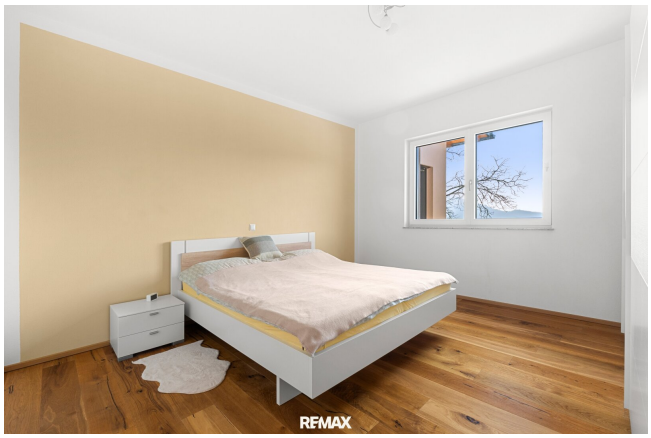
PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

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

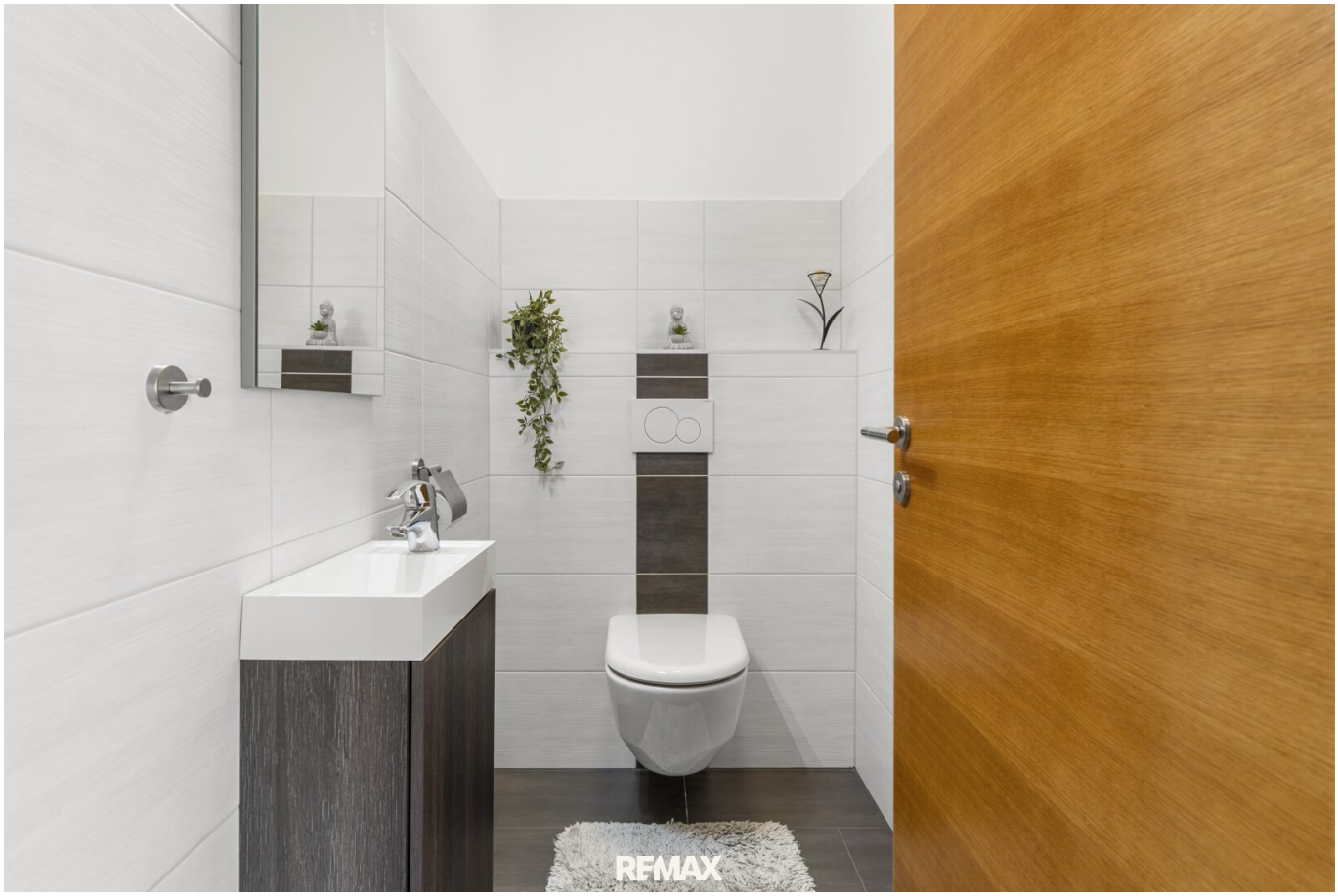

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX





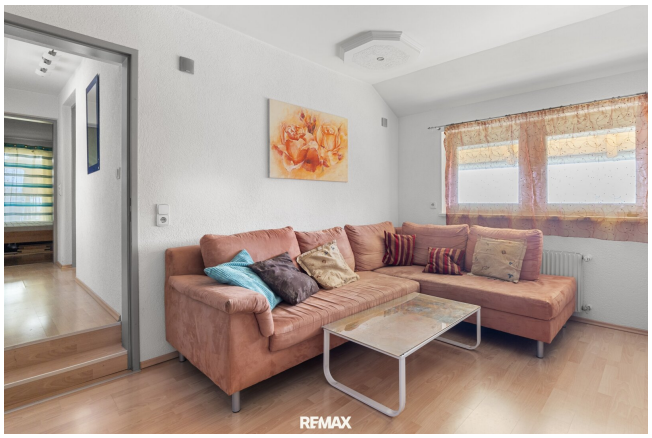



RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








IMMOBILIE
RE/MAX

Objektbeschreibung

Herrliches Anwesen in traumhafter Alleinlage: Modernes Wohnhaus mit Landwirtschaft und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Auf einer Seehöhe von ca. 551 m – eingebettet in eine malerische Landschaft aus Wiesen, Wäldern und Bergen – bietet dieses außergewöhnliche Anwesen auf ca. 132.435 m² Fläche eine seltene Gelegenheit für alle, die sich Ruhe, Naturverbundenheit und modernen Wohnkomfort wünschen. Das Grundstück ist eine arrondierte, zusammenhängende Fläche mit eigener Zufahrt – ein wahres Paradies für Selbstversorger, Pferde- und Naturliebhaber.

Das Wohnhaus wurde ca. 2016 erweitert und kernsaniert und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 125,45 m² auf einer Ebene exklusiven Flair und ein durchdachtes Raumkonzept.

Die **Wohnfläche des Hauses** teilt sich wie folgt:

• Windfang – ca. 7,74 m²

• Garderobe – ca. 5,90 m²

• Vorraum – ca. 12,25 m²

• Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 33,92 m²

• Büro – ca. 10,72 m²

• Speisekammer – ca. 2,69 m²

• Zimmer – ca. 16,23 m²

• Zimmer – ca. 13,50 m²

• Schrankraum – ca. 3,92 m²

• Badezimmer – ca. 16,32 m²

• WC – ca. 2,26 m²

Die Immobilie ist exklusiv und modern möbliert. Das Haus ist ausgestattet mit hochwertigen Internorm-Fenstern mit 3-fach-Verglasung, elektrischen Jalousien und Insektenschutz. Zwei Tageslichtspots im Flur sorgen für angenehmes Licht. Beheizt wird das Haus mittels einer Pellets-Zentralheizung und die installierten Raumthermostate ermöglichen eine perfekte Regulierung des Raumklimas. Zur Warmwasseraufbereitung wurde eine Solaranlage errichtet. Große Fensterfronten holen die Natur ins Haus und eröffnen einen unvergleichlichen Blick auf die umliegende Landschaft. Das Badezimmer ist mit Badewanne und barrierefreier Dusche ausgestattet. Eine teilüberdachte Terrasse mit ca. 48,74 m² schafft einen perfekten Wohlfühlort umgeben von herrlicher Natur.

Das Haus verfügt weiters über einen Steinkeller mit einer Fläche von ca. 37,52 m².

Ergänzt wird das Anwesen durch ein Wirtschaftsgebäude, das ca. 1992 umgebaut wurde. Im Obergeschoss dieses Gebäudes befindet sich eine weitere Wohneinheit mit einer Fläche von ca. 76,59 m² und einer Terrasse - ideal für Gäste oder als zusätzliche Wohnmöglichkeit.

Die **Wohnfläche der Wohnung** teilt sich wie folgt:

• Küche

• Wohnzimmer

• Zimmer

• Badezimmer

• Abstellraum

• Vorraum

Das Erdgeschoss mit derselben Fläche beherbergt Garagen, eine Werkstatt sowie den Heizraum und bietet somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Für Tierhaltung ist das Anwesen bestens ausgestattet und geeignet. Ein Stallgebäude mit ca. 72,92 m² Fläche verfügt über zwei Pferdeboxen, eine Werkstatt und ein Heulager. Weiters gibt es einen separaten Hühnerstall mit einer Größe von ca. 15 m².

Das Grundstück umfasst Grünflächen, Wiesen, Wälder und Äcker. Auch eine eigene Quelle ist vorhanden. Zusätzlich gibt es am Grundstück eine Wagenhütte mit einer Fläche von ca. 75 m² zur Unterbringung landwirtschaftlicher Gerätschaften. Eine detaillierte Liste der vorhandenen Maschinen und Geräte kann bei Interesse eingesehen werden und nach Absprache besteht die Möglichkeit, diese gegen Aufzahlung zu übernehmen.

Die Landwirtschaft verfügt über eine aufrechte Hofstelle und bietet beste Voraussetzungen für eine autarke Lebensweise. Durch die außergewöhnliche Lage genießt man absolute Ruhe und einen traumhaften Panoramablick, ohne direkte Nachbarn. Ein einzigartiges Anwesen für Menschen, die das Besondere suchen – sei es als exklusiver Wohnsitz, für landwirtschaftliche Nutzung oder als Rückzugsort inmitten der Natur.

Das Anwesen eignet sich auch ideal für Anleger - beispielsweise durch die Nutzung der Flächen und für den Betriebszweig "Urlaub am Bauernhof".

In ca. 9 Fahrminuten erreichen Sie Lavamünd mit einem Badesee und in ca. 13 Minuten St. Paul. Wolfsberg mit seiner perfekten Infrastruktur erreichen Sie in ca. 28 Autominuten. Zur nächsten Autobahnauffahrt gelangen Sie in ca. 18 Kilometern, von der aus Sie nach Graz in ca. 55 Minuten und nach Klagenfurt in ca. 40 Minuten kommen. Der Bahnhof Lavanttal/St. Paul mit Anschluss an die Koralmbahn liegt ca. 14 Kilometer von Ihrem künftigen zu Hause entfernt und liegt für Sie ideal, denn in nur ca. 22 Minuten gelangen Sie mit der Bahn nach Klagenfurt und in nur ca. 36 Minuten auch nach Graz.

Dieses einzigartige Objekt in idyllischer Aussichtslage hat enormes Potenzial und Nutzungsmöglichkeiten. Ob für Anleger oder Eigennutzer, es bietet für jeden optimale Verhältnisse. So eignet sich das Anwesen für Ruhesuchende, Naturliebhaber, Selbstversorger, Pferde-/Tierhaltung - all das und noch viel mehr wäre hier möglich. Verwirklichen Sie sich Ihren

Wohntraum in unvergleichlich schöner Naturlandschaft für ein wunderbar aktives Leben und setzen Sie neue Maßstäbe für Lebensqualität.

Überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Juwel im Herzen des Lavanttals, dem Paradies Kärntens, bei einer Besichtigung – wir heißen Sie herzlich willkommen!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen 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.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen und von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.275m
Apotheke <4.650m

Kinder & Schulen
Schule <2.125m
Kindergarten <2.125m

Nahversorgung
Supermarkt <2.200m
Bäckerei <4.300m

Sonstige
Bank <4.325m
Post <2.200m
Geldautomat <4.450m
Polizei <4.250m

Verkehr
Bus <1.100m

Bahnhof <4.225m
Flughafen <6.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap