

Panoramablick und Naturidylle: Großzügiges Wohnhaus mit 4 Einheiten in sonniger Aussichtslage in Kamp im Lavanttal



Titelfoto

Objektnummer: 3754/976
Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kamp 26
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9413 St. Gertraud
Baujahr:	1960
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	250,00 m ²
Bäder:	4
WC:	4
Keller:	125,00 m ²
Kaufpreis:	195.000,00 €
Provisionsangabe:	

7.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

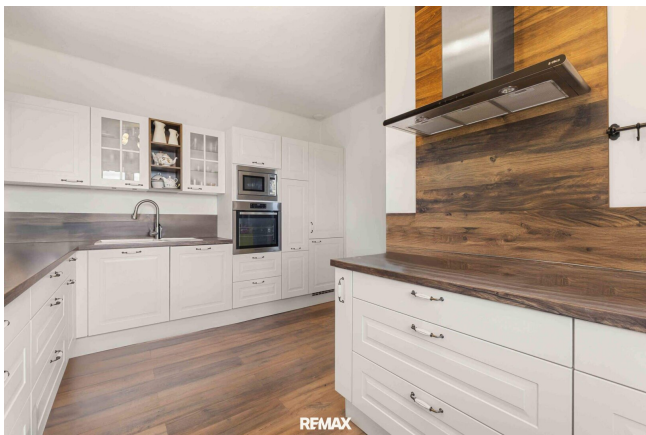


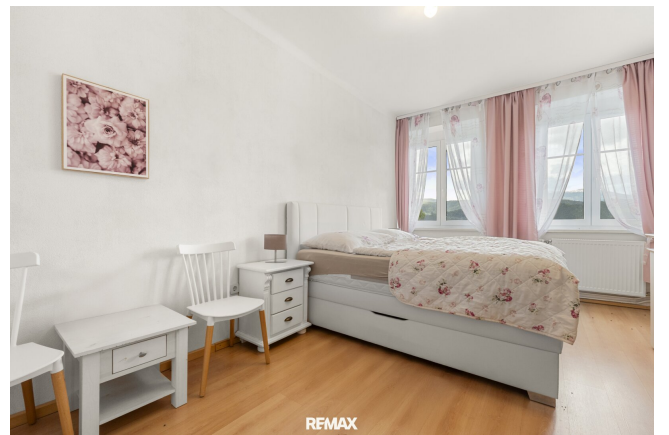
Freddy Reautschnig

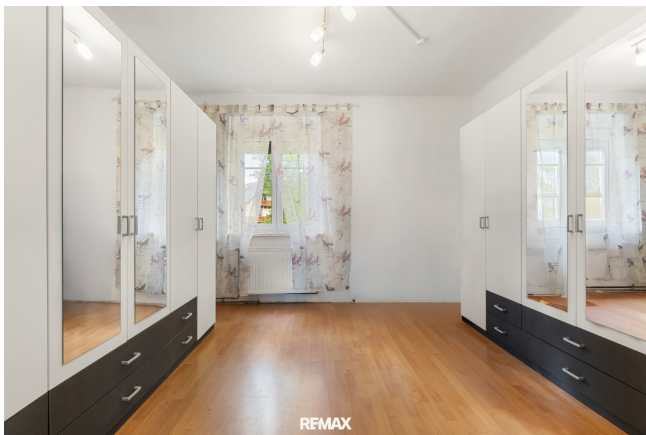
REMAX Friends 2
Am Weiher 7
9400 Wolfsberg

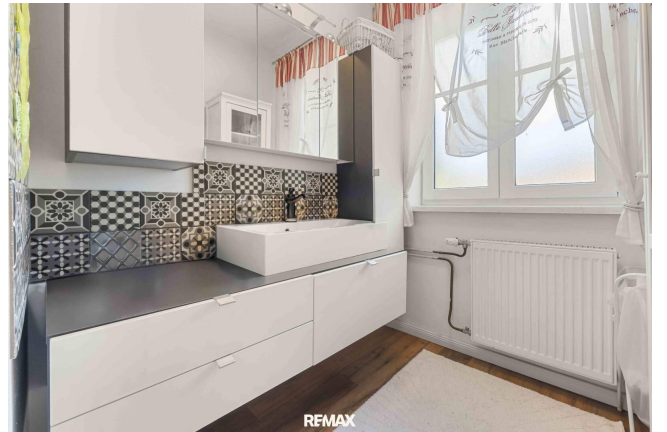
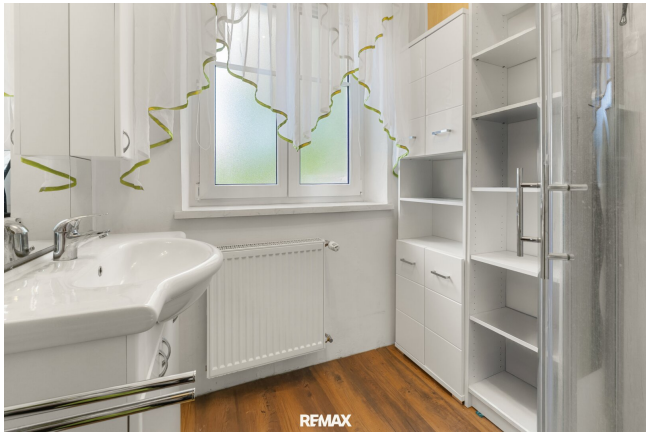
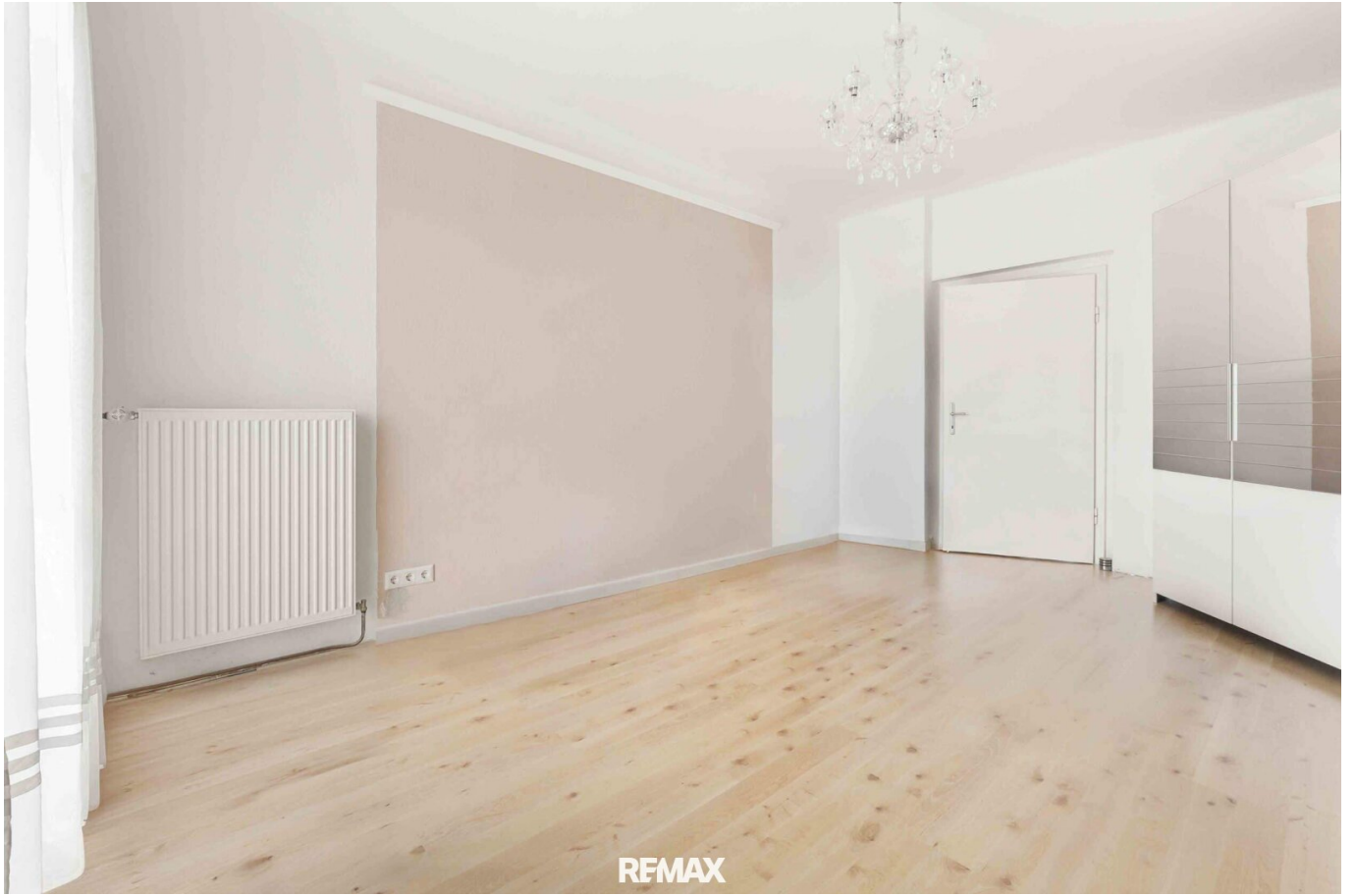
T +43 4352 93 061
H +43 664 38 48 430

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















Objektbeschreibung

Panoramablick und Naturidylle: Großzügiges Wohnhaus mit 4 Einheiten in sonniger Aussichtslage in Kamp im Lavanttal

Zum Verkauf steht ein großzügiges Wohngebäude mit vier getrennten Wohneinheiten in erhöhter, absolut ruhiger Lage im idyllischen Bergdorf Kamp in der Marktgemeinde Frantschach-St. Gertraud im sonnigen Lavanttal. Das ehemalige Gemeindehaus wurde ca. 1960 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 250 m², verteilt auf Erd- und Obergeschoss sowie über ein Kellergeschoss mit etwa 125 m² Nutzfläche. Das Grundstück umfasst ca. 884 m² und ist als „Bauland-Dorfgebiet“ gewidmet.

Wohneinheiten & Raumaufteilung

Das Wohnhaus umfasst insgesamt vier möblierte Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Einheiten, die im Jahr 2020 umgestaltet und für die touristische Vermietung vorbereitet, jedoch bisher nicht genutzt wurden. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Wohneinheiten. In beiden Geschossen stehen jeweils zwei Badezimmer und zwei WCs zur Verfügung. Die Böden sind mit Fliesen, Parkett und Laminat gestaltet. In einer Wohneinheit befindet sich ein Kachelofen, in einer weiteren ein zusätzlicher Ofen, was für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Sanierungen & Ausstattung

Das Gebäude wurde im Laufe der Jahre umfassend saniert. Im Jahr 2004 wurden ein Vollwärmeschutz mit ca. 8 cm Stärke angebracht sowie neue Fassadenarbeiten durchgeführt, zudem wurden Kunststofffenster und Balkontüren mit 2-fach Verglasung und Rollläden eingebaut, das Dach als Kaltdach neu aufgebaut und mit Bramac gedeckt sowie eine Öl-Zentralheizungsanlage inklusive Warmwasserbereitung installiert.

Außenbereich & Infrastruktur

Das Objekt verfügt zudem über eine Garage mit Einfahrtstor an der Westseite sowie einen öffentlichen Parkplatz direkt vor dem Haus, die Zufahrt erfolgt über öffentliches Gut. Das Grundstück ist größtenteils eingefriedet, wobei sich an der Nordseite eine charakteristische halbrunde Natursteinmauer mit Treppenabgang befindet.

Nutzungsmöglichkeiten

Das Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als ganzjähriger Haupt- oder Zweitwohnsitz, Ferienimmobilie oder als Anlageobjekt zur fixen Vermietung der Wohneinheiten oder für eine touristische Vermietung im Rahmen einer tage- oder wochenweisen Vermietung. Durch die bereits vorhandene Aufteilung in vier Einheiten eignet sich die Immobilie besonders

gut für flexible Nutzungskonzepte, die Eigennutzung und Vermietung kombinieren können.

Lage & Umgebung

Das Gebäude liegt auf etwa 1.180 m Seehöhe inmitten einer nahezu unberührten, waldreichen Naturlandschaft. Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen und vereinzelter Bebauung, wodurch eine außergewöhnlich ruhige und private Wohnatmosphäre entsteht. Kamp gilt als idyllisches, hochgelegenes Bergdorf und bietet eine beeindruckende Fernsicht über das gesamte Lavanttal sowie die umliegende Bergwelt. Der nächstgelegene Ort St. Gertraud liegt ca. 12 Fahrminuten entfernt. Dort finden Sie unter anderem Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Gemeindeamt, Arzt, Zahnarzt, Kindergarten und Volks- sowie Mittelschule.

Ca. 19 Minuten entfernt befinden sich Wolfsberg und die Auffahrt zur Südautobahn. Von dort aus erreichen Sie in ca. 40 Minuten die Landeshauptstadt Klagenfurt sowie den wunderschönen Wörthersee und in ca. 50 Minuten Graz. Wolfsberg bietet Ihnen eine perfekte Infrastruktur mit Supermärkten, dem Landeskrankenhaus, dem Bundesschulzentrum, dem Freibad und dem Kino. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés laden zum Flanieren und Verweilen in der schönen Altstadt ein.

Die Wander- und Wintersportregion rund um die Weinebene liegt ca. 16 Kilometer, die der Koralpe ca. 28 Kilometer und die des Klippitztörls ca. 31 Kilometer entfernt. In der näheren Umgebung mit ihrer herrlichen Naturlandschaft bieten sich Ihnen zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern, Wintersport, Schwimmen und Golfen. Die Stadt Wolfsberg mit sehr guter Infrastruktur ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und sorgt für eine gute regionale Anbindung.

Besonderheiten & Fazit

Die ruhige Lage, beeindruckende Aussicht, solide Bausubstanz sowie die bereits erfolgten Sanierungen machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in einer der schönsten Naturlagen des Lavanttals. Diese Immobilie bietet die perfekte Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen oder die Option für Vermietung mit naturnaher Lebensqualität, absoluter Ruhe und Stadtnähe miteinander kombinieren möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich vom besonderen Potenzial dieser Immobilie.

Profitieren Sie hier 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.

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

vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Energieausweis in Arbeit. Da die Immobilie derzeit nicht bewohnt ist, gibt es keine aktuellen Angaben zu den Betriebskosten.

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.

Hinweis: Die Baugenehmigung wird aktuell von der Gemeinde angepasst.

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.

Für die Bildbearbeitung wurde teilweise KI genutzt.

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.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.600m

Apotheke <3.775m

Krankenhaus <7.850m

Kinder & Schulen

Schule <6.250m

Kindergarten <8.150m

Höhere Schule <7.975m

Nahversorgung

Supermarkt <3.825m

Bäckerei <6.075m

Einkaufszentrum <7.675m

Sonstige

Bank <6.250m

Geldautomat <7.675m

Polizei <3.875m

Post <3.825m

Verkehr

Bus <3.225m

Autobahnanschluss <7.475m

Bahnhof <7.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap