

**Gartenparadies in einzigartiger Naturlage: Gepflegter
Bungalow mit Wintergarten direkt an der Drau in
Lavamünd**



Titelfoto

Objektnummer: 3754/989
Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pfarrdorf 71
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9473 Lavamünd
Baujahr:	1981
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	128,30 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	128,30 m ²
Heizwärmebedarf:	E 171,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	30,73 €
Heizkosten:	166,67 €
USt.:	36,40 €
Provisionsangabe:	

9.900,00 € inkl. 20% USt.

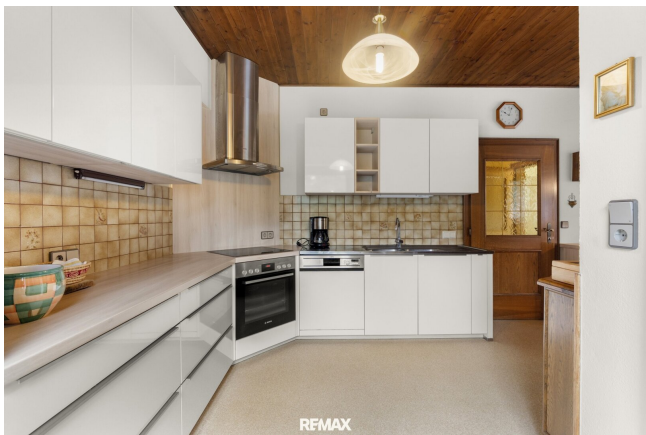
Ihr Ansprechpartner



Hannah Schultermandl

REMAX Friends 2
Am Weiher 7

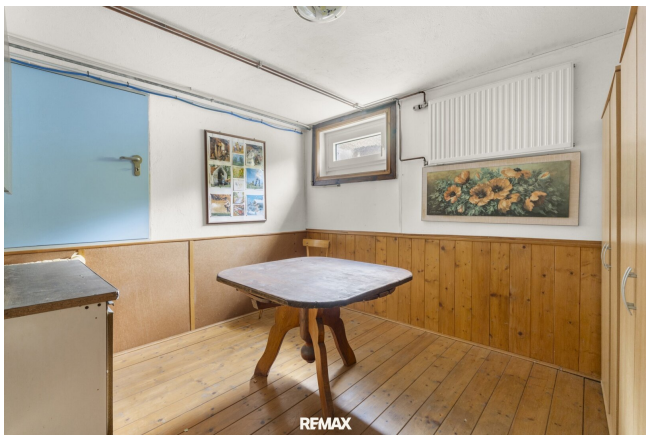
















Objektbeschreibung

Gartenparadies in einzigartiger Naturlage: Gepflegter Bungalow mit Wintergarten direkt an der Drau in Lavamünd

Dieser schöne Bungalow vereint naturnahes Wohnen, Ruhe und großzügigen Wohnkomfort auf besondere Weise. In traumhafter Lage, direkt am Ufer der Drau und am Ende einer ruhigen Sackgasse gelegen, bietet diese Immobilie ein außergewöhnliches Wohngefühl inmitten einer idyllischen, grünen Umgebung. Der herrliche Blick auf die Drau und die umliegende Landschaft sowie die liebevoll gestaltete Gartenanlage mit Bäumen, Sträuchern und Blumen schaffen eine einzigartige Atmosphäre und machen das Anwesen zu einem wahren Gartenparadies. Ob entspannte Stunden im Wintergarten oder direkt im Grünen – hier genießen Sie Ruhe und Natur in ihrer schönsten Form.

Der ca. 1981 errichtete Bungalow befindet sich auf einem ca. 895 m² großen Grundstück, verfügt über eine Wohnfläche von ca. 128,30 m² und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Die Wohnfläche umfasst einen Eingangsbereich, einen Vorraum/Flur, eine Küche mit Essbereich und angrenzender Speisekammer, ein großzügiges Wohnzimmer, drei Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC.

Ein besonderes Highlight ist der rund 27,60 m² große Wintergarten, der einen wunderbaren Blick in den gepflegten Garten und auf die umliegende Landschaft bietet. Durch die teilweise zu öffnenden Elemente im Wintergarten entsteht ein fließender Übergang zwischen Wohnraum und Natur. An warmen Tagen sorgt ein großflächiges Beschattungsrollo für angenehme Temperaturen, sodass der Wintergarten zu jeder Jahreszeit einen angenehmen Aufenthaltsort bietet.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt:

- Windfang/Eingangsbereich – ca. 4,00 m²
- Vorraum – ca. 13,80 m²
- Küche – ca. 22,10 m²
- Speisekammer – ca. 2,50 m²
- Wohnzimmer – ca. 25,80 m²

- Zimmer 1 – ca. 17,00 m²

- Zimmer 2 – ca. 17,00 m²

- Zimmer 3 – ca. 16,40 m²

- Badezimmer – ca. 7,60 m²

- WC – ca. 2,10 m²

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Kellerfläche von ca. 128,30 m² mit außergewöhnlich viel Stauraum sowie zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Der gesamte Keller ist verflies, einzelne Räume sind zusätzlich mit Laminat- bzw. Holzböden ausgestattet. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Keller in den Garten. Darüber hinaus befinden sich im Kellergeschoss ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Wärmepumpenboiler. Für die Beheizung sorgt eine Öl-Zentralheizung mit drei Heizöltanks. Im Jahr 2007 wurde die Heizungsanlage erneuert. Ein Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum. Zur weiteren Ausstattung zählen ein eigener Brunnen, ein Gartenhaus sowie ein Carport mit Stellplätzen für 1-2 PKW. An den Fenstern sind teilweise Holzbalken und teilweise Rollläden angebracht. Ein Glasfaseranschluss wurde bereits eingeleitet, der bestehende Vertrag läuft bis Dezember 2026. Die angeführten Betriebskosten beziehen sich auf Gemeindeabgaben sowie Heizkosten.

Die Immobilie befindet sich nur wenige Meter vom Ufer der Drau, liegt jedoch gemäß der KAGIS-Auskunft nicht in der Hochwasserzone. Das Objekt liegt in Lavamünd und in nur wenigen Fahrminuten finden Sie unter anderem Supermarkt, Tankstelle, Arzt, Kindergarten, Mittelschule und den Lavamünder Badensee. Trotz der herrlich ruhigen Naturlage überzeugt die Immobilie auch durch ihre gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Lavanttal mit Anschluss an die Koralmbahn sowie St. Paul sind in rund 15 Minuten erreichbar. Die Auffahrt zur Südautobahn befindet sich etwa 19 Fahrminuten entfernt, die Bezirksstadt Wolfsberg mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur ist in rund 27 Minuten erreichbar und der Grenzübergang Dravograd nach Slowenien liegt nur etwa sieben Minuten entfernt.

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Platzangebot, gepflegter Ausstattung und einer außergewöhnlichen Lage direkt an der Drau. Sie ist das ideale Zuhause für alle, die Ruhe, Natur und Lebensqualität schätzen und dennoch nicht auf eine gute Erreichbarkeit verzichten möchten. Die Immobilie wird wie besichtigt übergeben und vom Verkäufer nicht mehr geräumt (bis auf persönliche Gegenstände).

Überzeugen Sie sich von dieser Immobilie in einzigartiger Ruhelage bei einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

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, von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können und dass der tatsächliche Baubestand im Hinblick auf Ausmaßlage und -größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann.

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

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 <625m

Apotheke <9.125m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <3.550m

Nahversorgung

Supermarkt <350m

Bäckerei <700m

Sonstige

Bank <550m

Post <625m

Polizei <800m

Geldautomat <3.800m

Verkehr

Bus <350m

Bahnhof <8.800m

Flughafen <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap