# Land- und Forstwirtschaftliches Anwesen mit Wohnhaus, Ferienwohnungen & Wald in den Kärntner Nockbergen



**Objektnummer: 722**

**Eine Immobilie von Natureal**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Bauernhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9543 Arriach |
| **Baujahr:** | 1930 |
| **Zustand:** | Teil_vollsaniert |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 152,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 335,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 223.004,00 m² |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | F 220,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,54 |
| **Kaufpreis:** | 890.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Elias Veit Andrieu**

Natureal - Immobilien Andrieu
Waldweg 16
8650 Kindberg











































# Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Anwesen umfasst rund **22,3 ha Eigenfläche** und verbindet Wohnen, Landwirtschaft und Forstwirtschaft in naturnaher Lage oberhalb von Arriach.

Das Wohnhaus bietet ca. 152 m² Wohnfläche auf drei Ebenen. Beheizt wird es zentral aus dem angrenzenden Heizhaus über einen Holzvergaser. Im Erdgeschoss ist eine **Fußbodenheizung** installiert, im Obergeschoss und Dachgeschoss erfolgt die Wärmeabgabe über **Heizkörper**. Das Heizhaus ist baulich bereits so ausgelegt, dass eine Umrüstung auf **Hackschnitzel oder Pellets** jederzeit möglich wäre.

Das Nebengebäude umfasst zwei getrennte Wohneinheiten. Die Leitungen vom Heizhaus sind bereits vorbereitet, um dieses Gebäude künftig ebenfalls zentral beheizen zu können. Aktuell erfolgt die Beheizung **dezentral über Öfen**, Warmwasser über **Boiler**.

Zur Hofstelle gehören außerdem ein **Gartenhäusl mit überdachter Laube**, ein Wirtschaftsgebäude/Stall (gemeinsam mit der Landwirtschaft verpachtet), das Heizhaus sowie großzügige Außenflächen.

Die Landwirtschaftsflächen (ca. 6,3 ha) und das Stallgebäude sind **gemeinsam verpachtet**. Die Pacht kann übernommen oder beendet werden.

Die Forstflächen bestehen aus ca. 15,7 ha nachhaltig bewirtschaftetem Bestand im Plenterbetrieb.

Wasser wird über eine private Nachbarquelle bezogen (€ 7/Jahr). Eine bewilligte biologische Kläranlage besteht bis 31.12.2028.

Über Teilbereiche des Grundstücks verläuft eine von der Gemeinde betriebene Langlaufloipe; die Nutzung ist jährlich kündbar.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://natureal.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <4.500m

Apotheke <6.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <6.000m
Kindergarten <6.500m
Universität <6.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <6.000m
Bäckerei <6.500m

**Sonstige**
Geldautomat <6.000m
Bank <6.000m
Post <6.000m
Polizei <6.500m

**Verkehr**
Bus <1.000m
Bahnhof <7.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap