

# 18 ha Landwirtschaft in Top-Lage – Eben, Arrondiert & mit Hofstelle



**RODERICK SCHERER**

**I M M O B I L I E N**

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz – Wien – Linz – Salzburg – Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628

**Objektnummer: 5420/8056**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Land und Forstwirtschaft - Bauernhof |
| <b>Land:</b>             | Österreich                           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9113 Ruden                           |
| <b>Baujahr:</b>          | 1860                                 |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed             |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                                 |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 384,00 m²                            |
| <b>Zimmer:</b>           | 9                                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                    |
| <b>WC:</b>               | 2                                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                    |
| <b>Stellplätze:</b>      | 20                                   |
| <b>Garten:</b>           | 300,00 m²                            |
| <b>Keller:</b>           | 90,00 m²                             |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.700.000,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Kanduth**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Klagenfurt  
St. Ruprechterstraße 90/1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

## Objektbeschreibung

T +43 699 12109621?

H +43 699 121 09 621

### Landwirtschaftliche Liegenschaft mit 18 Hektar Grund Bauernhof mit Potenzial in zentraler Lage

Diese zum Verkauf stehende Liegenschaft überzeugt durch ihre zentrale Lage sowie ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit rund **18 Hektar Grundfläche**, bestehend aus **ca. 11 Hektar Ackerland** und **ca. 7 Hektar Wald**, bietet dieses Anwesen beste Voraussetzungen für Landwirte, Selbstversorger oder Investoren.

Die Hofstelle umfasst eine Fläche von rund **5.555 m<sup>2</sup>** und verfügt über ein **sofort bewohnbares Bauernhaus**, das sich in einem gepflegten Zustand befindet, jedoch einer Modernisierung und Sanierung bedarf. Beheizt wird das Wohnhaus mittels einer **neuwertigen Pelletsheizung**, die für eine zeitgemäße und wirtschaftliche Wärmeversorgung sorgt.

Zur Liegenschaft gehören weiters ein großzügiges **Wirtschaftsgebäude**, eine **Maschinenhalle** sowie **ausreichend Lagerflächen**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die **eigene Quelle**, die derzeit sanierungsbedürftig ist, sowie ein idyllischer **Streuobstgarten**, der das Gesamtbild dieses landwirtschaftlichen Anwesens harmonisch abrundet.

#### Die Highlights auf einen Blick:

- ca. 18 ha Gesamtfläche
- ca. 11 ha Ackerland
- ca. 7 ha Wald
- Hofstelle mit ca. 5.555 m<sup>2</sup>
- Bauernhaus – sofort bewohnbar, mit Modernisierungs- und Sanierungspotenzial
- Neuwertige Pelletsheizung

- Wirtschaftsgebäude
- Maschinenhalle
- Umfangreiche Lagerflächen
- Streuobstgarten
- Eigene Quelle (sanierungsbedürftig)

Eine außergewöhnliche Liegenschaft mit viel Potenzial, die durch ihre Größe, die zentrale Lage und ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

**Jetzt** habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **?0699 121 09 621?**. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Reinhard Kanduth, Roderick Scherer Immobilien Klagenfurt.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <2.000m

Apotheke <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <4.500m

Polizei <4.500m

Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap