

Sanierungsbedürftiges Haus mit Potenzial und großem Garten in ruhiger Lage in Reichenfels



Titelbild

Objektnummer: 3754/1028

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lärchenweg 20
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9463 Reichenfels
Baujahr:	1973
Wohnfläche:	128,00 m ²
Keller:	46,96 m ²
Heizwärmebedarf:	G 351,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 4,00
Kaufpreis:	170.000,00 €
Provisionsangabe:	

6.120,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



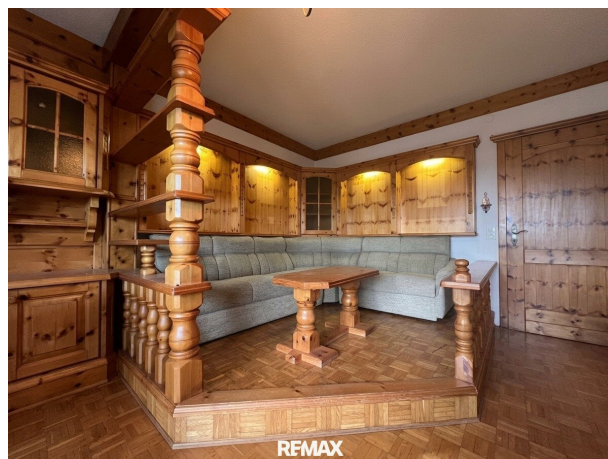
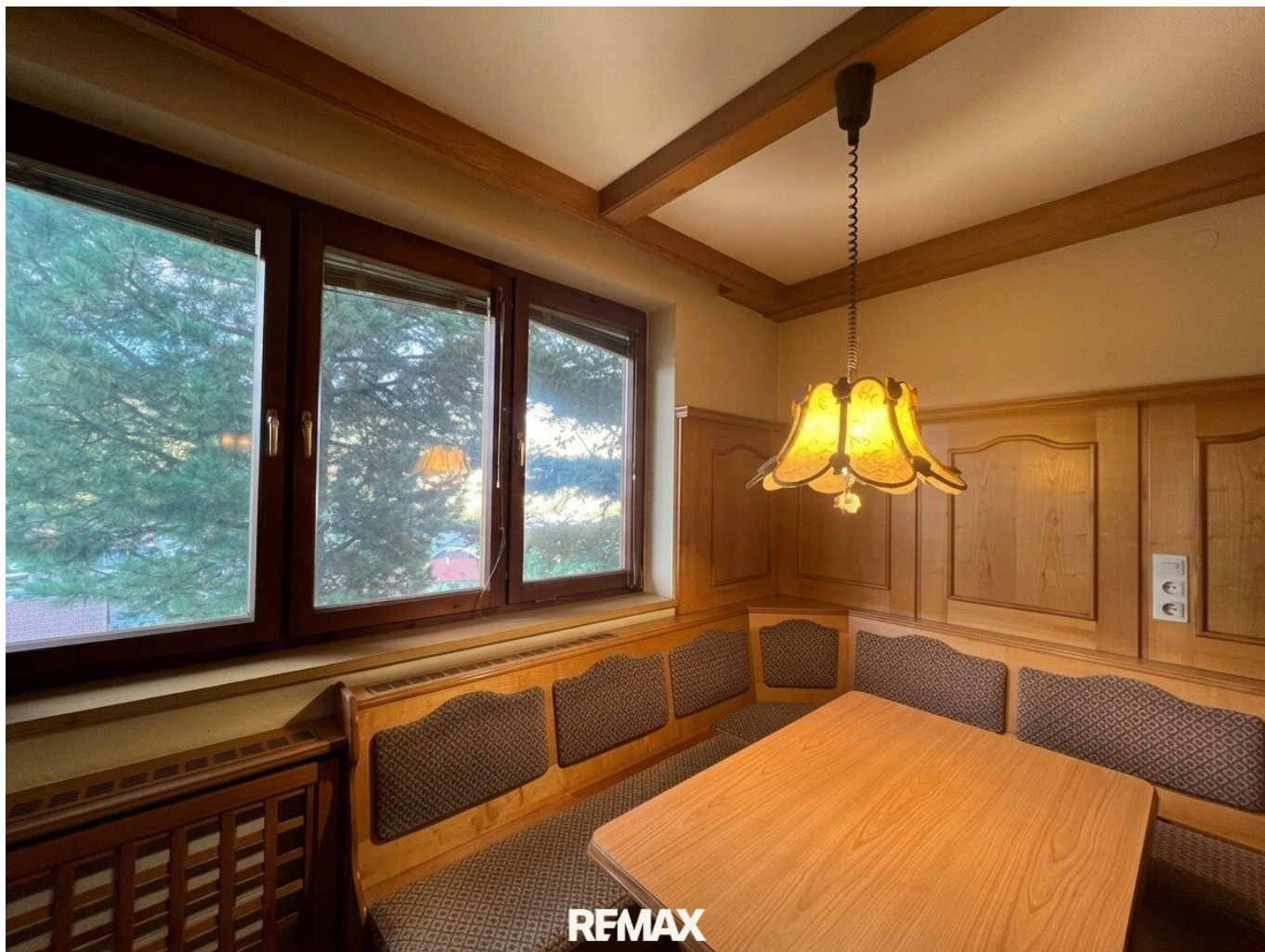
Hannah Schultermandl

REMAX Friends 2
Am Weiher 7
9400 Wolfsberg

T +43 4352 93 061
H +43 664 265 11 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftiges Haus mit Potenzial und großem Garten in ruhiger Lage in Reichenfels, außerhalb der Nebelgrenze

Dieses sanierungsbedürftige, großzügige Ein-/Mehrfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage von Reichenfels bietet eine besondere Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem Zuhause mit viel Platz, einem schönen Grundstück und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung sind. Das Haus wurde **ca. 1973 errichtet** und befindet sich auf einem **ca. 1.087 m² großen Grundstück** in einer Sackgasse. Hier genießt man Ruhe sowie Privatsphäre und hat zugleich die Annehmlichkeiten des Orts und der umliegenden Gemeinden in kurzer Entfernung.

Schon beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier viel Raum für persönliche Wohnideen vorhanden ist. **Rund 128 m² Wohnfläche** verteilen sich auf mehrere Etagen und werden durch großzügige **Kellerflächen von ca. 46,96 m²** ergänzt. Die bestehende Raumaufteilung bietet eine gute Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Vorraum, von dort aus gelangt man in die Küche mit Speisekammer, weiter in das Esszimmer und in das Wohnzimmer, das direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten bietet. Eine **kleine Terrasse** mit elektrischer Markise schafft dabei einen Übergang zwischen Wohn- und Außenbereich.

Auch die weiteren Ebenen bieten viel Raum für die unterschiedlichsten Lebenssituationen. Im Obergeschoss befinden sich zwei (Schlaf-)Zimmer, wobei eines über einen eigenen Zugang zum Balkon verfügt. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC.

Im Untergeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein separates WC und zwei weitere Räume, die noch fertigzustellen sind. Gerade dieser Bereich eröffnet interessante Möglichkeiten: Nach entsprechender Sanierung und einem durchdachten Ausbau könnte hier eine eigenständige Wohneinheit entstehen. Ob für Familie, Gäste, Hobbybereiche oder eine andere individuelle Nutzung – diese Etage macht das Haus besonders vielseitig.

Der Keller bietet neben dem Heizraum zwei weitere Kellerräume und damit ausreichend Platz für Vorräte, Haustechnik, Hobby oder Stauraum. Beheizt wird das Haus derzeit über eine ca. 1995 eingebaute **Öl-Zentralheizung** und in der Küche steht ein **Zusatzherd** zur Verfügung.

Das Highlight der Liegenschaft ist das großzügige Grundstück. Der weitläufige Garten mit seinen gewachsenen Obstbäumen vermittelt ein angenehmes Gefühl von Ruhe und Natur und bietet gleichzeitig nahezu unbegrenzte Möglichkeiten, den Außenbereich nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ein **Gartenhaus** ist bereits vorhanden und schafft zusätzlichen

Platz für Gartengeräte. Ob gemütlicher Rückzugsort, Familiengarten, Spielfläche oder individuelle Gartengestaltung – hier lässt sich vieles verwirklichen. Ein vorhandener Rasenroboter sorgt zudem für eine unkomplizierte Pflege der meisten Rasenflächen.

Neben einer **Garage mit ca. 17,88 m²** steht im Einfahrtsbereich unter dem **Carport** eine weitere Parkmöglichkeit zur Verfügung.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Eine solide Grundsubstanz, großzügige Wohnfläche und das weitläufige Grundstück bilden eine hervorragende Basis, um mit einer umfassenden Modernisierung ein individuelles, zeitgemäßes Zuhause entstehen zu lassen.

Die Lage verbindet die Ruhe einer gewachsenen Siedlung mit einer guten Erreichbarkeit. Das Ortszentrum von Reichenfels ist in etwa drei Minuten mit dem Auto erreichbar. Obdach liegt rund neun Minuten entfernt, Bad St. Leonhard ist in etwa elf Minuten erreichbar und zur Autobahnauffahrt der A2 gelangt man in rund 13 Minuten. Wolfsberg ist etwa 25 Minuten entfernt.

Reichenfels im oberen Lavanttal steht für naturnahes Wohnen, eine angenehme, dörfliche Atmosphäre und die Nähe zu den umliegenden Gemeinden. Wer sich ein Zuhause im Grünen wünscht und gleichzeitig Wert auf eine gute Anbindung legt, findet hier eine ideale Kombination.

Die Immobilie wird, wie auf den Fotos ersichtlich, möbliert übergeben und wird nicht mehr geräumt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Reichenfels wartet auf Sie!

Bei Interesse steht auch das gegenüberliegende Grundstück mit ca. 1.925 m² zum Verkauf (Objekt-Nr. 3754/1029).

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.

Da die Immobilie derzeit unbewohnt ist, liegen keine aktuellen Betriebskosten vor.

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.

Für die Bildbearbeitung wurde teilweise KI genutzt.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragsserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.775m

Apotheke <6.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <525m

Nahversorgung

Supermarkt <575m
Bäckerei <600m

Sonstige

Bank <600m
Post <1.625m
Geldautomat <6.750m
Polizei <6.875m

Verkehr

Bus <375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap