

Wohnen auf ca. 1.087 m Seehöhe: Gemütliches Haus mit Potenzial samt großem Grundstück in idyllischer Lage in Preitenegg



Titelbild

Objektnummer: 3754/1027

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Preitenegg 37
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9451 Preitenegg
Baujahr:	1944
Wohnfläche:	138,10 m ²
Keller:	78,09 m ²
Heizwärmebedarf:	G 255,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,26
Kaufpreis:	270.000,00 €
Provisionsangabe:	

9.720,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

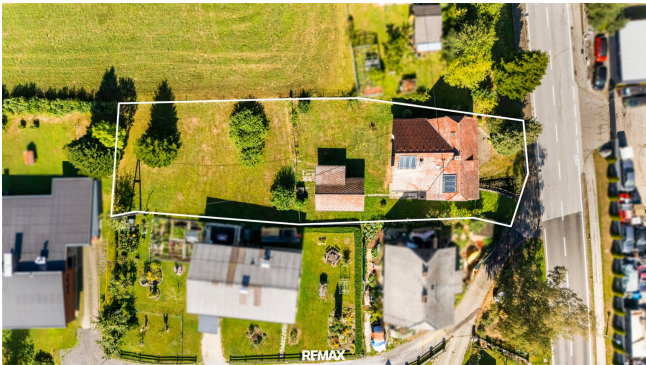


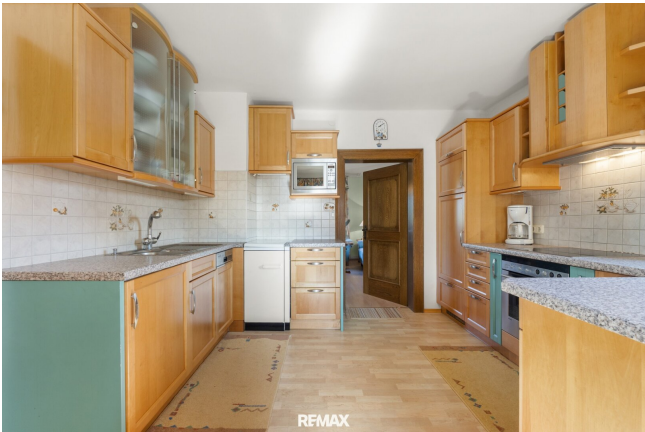
Hannah Schultermandl

REMAX Friends 2
Am Weiher 7
9400 Wolfsberg

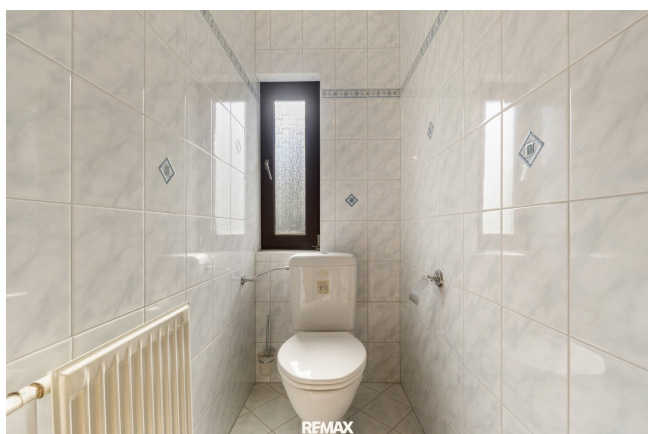
T +43 4352 93 061
H +43 664 265 11 03

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

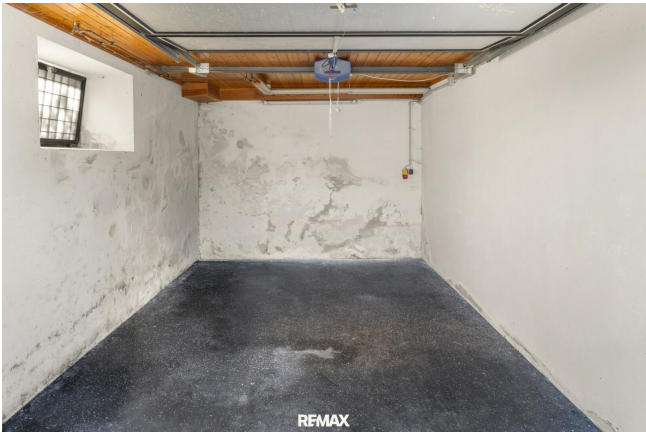














Objektbeschreibung

Wohnen auf ca. 1.087 m Seehöhe: Gemütliches Haus mit Potenzial samt großem Grundstück in idyllischer Lage in Preitenegg

Inmitten der idyllischen Landschaft des Lavanttals in Preitenegg, auf **rund 1.087 Metern Seehöhe**, erwartet Sie dieses gemütliche Wohnhaus mit einem ebenen, **ca. 1.096 m² großen Grundstück** und viel Potenzial für die Verwirklichung individueller Wohnträume. Das **ca. 1944 errichtete Haus** verfügt über **ca. 138,10 m² Bezugsfläche** (laut Energieausweis) sowie zusätzlich **ca. 78,09 m² Kellerfläche** und bietet eine solide Grundlage für ein behagliches Zuhause in naturnaher Umgebung.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit zwei Vorräumen und führt weiter in die Küche mit gemütlichem Essbereich, das Wohnzimmer sowie in ein weiteres Zimmer. Ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum (Speisekammer) ergänzen das Raumangebot. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, wobei eines über einen Zugang zum Balkon verfügt. Im Anschluss an eines der Zimmer befindet sich zudem ein WC.

Das großzügige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung einer gemütlichen Wohlfühloase. Ein **Gartenhaus** mit gemütlicher Sitzgelegenheit lädt dazu ein, die freie Zeit im Grünen zu genießen und schafft zusätzlichen Stauraum. Eine **Garage** sowie weitere Parkmöglichkeiten im Einfahrtsbereich sorgen für ausreichend Platz für Fahrzeuge.

Eine **Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung** aus dem Jahr 1993 ist vorhanden, ebenso eine 1993 erneuerte **Öl-Zentralheizung**. Ein **Kamin mit Kachelofen** sorgt zusätzlich für behagliche Wärme und eine besondere Wohnatmosphäre. In der Küche befindet sich außerdem ein Zusatzherd. Starkstrom ist ebenfalls vorhanden. Die Internorm-Fenster wurden ca. 1983 eingebaut und sind zweifach verglast.

Die Immobilie wird **vollständig möbliert übergeben** (wie auf den Fotos ersichtlich) und nicht mehr geräumt. Mit eigenen Ideen, kreativen Konzepten und nach entsprechenden Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten kann hier ein ganz besonderes Zuhause mit zeitgemäßem Wohnkomfort entstehen.

Die Lage in Preitenegg, einem kleinen, charmanten Dorf im Lavanttal, verbindet Ruhe und Natur mit guter Erreichbarkeit. Die Autobahnauffahrt A2 – Pack liegt nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine komfortable Anbindung. Das Langlaufzentrum Hebalm ist in etwa 11 Minuten erreichbar und der Packer Stausee in rund 17 Minuten. Bad St. Leonhard mit seiner guten Infrastruktur befindet sich etwa 22 Minuten entfernt. Die Stadt Wolfsberg mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Krankenhaus, Golfplatz, Kino, Schwimmbad, Restaurants, Cafés und einem vielfältigen Freizeitangebot erreichen Sie in rund 25 Minuten.

Die reizvolle Umgebung bietet zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung. Ob Wandern, Radfahren, Langlaufen oder Skifahren – Naturliebhaber und Aktivurlauber kommen hier gleichermaßen auf ihre Kosten. Gleichzeitig bietet die Höhenlage ein besonderes Wohngefühl abseits des Trubels und mitten in der Natur.

Das Haus mit großzügigem Grundstück macht diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für Garten- sowie Naturliebhaber und alle, die sich ihren persönlichen Rückzugsort im Herzen des Lavanttals schaffen möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Potenzial dieser Immobilie und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses gemütliche Haus inmitten des Lavanttals – dem Paradies Kärntens – zu bieten hat.

Wir heißen Sie herzlich willkommen und freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 Ausmaß, Lage und Größe vom baubewilligten Zustand abweichen kann. Hinweis: Der Grundrissplan des Dachgeschosses ist nicht originalgetreu.

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

Für die Bildbearbeitung wurde teilweise KI verwendet.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragsserrichtung 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 <9.300m

Apotheke <8.650m

Kinder & Schulen

Schule <700m

Nahversorgung

Supermarkt <8.800m

Bäckerei <450m

Sonstige

Bank <450m

Polizei <450m

Post <8.800m

Verkehr

Bus <100m

Autobahnanschluss <2.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap