Hauptwohnsitz oder Ferienwohnsitz möglich: Ein Ort der Ruhe und Exklusivität – einzigartiges Refugium in Alleinlage im Lavanttal



Titelbild

Objektnummer: 3754/1005

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9470 St. Paul im Lavanttal
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	165,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	350,00 €
Provisionsangabe:	

20.700,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

T +43 463 503 944
H +43 664 266 32 96

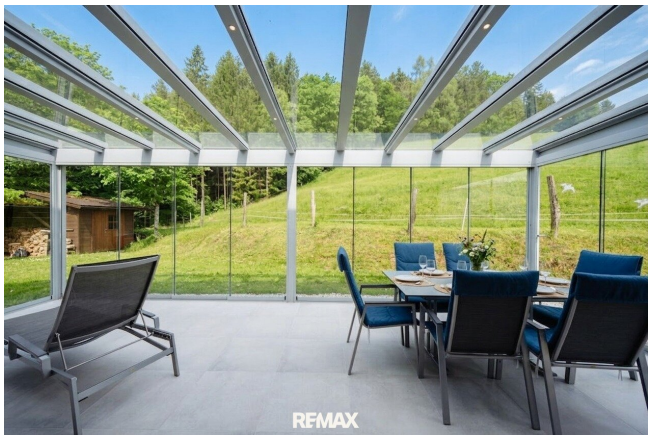

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

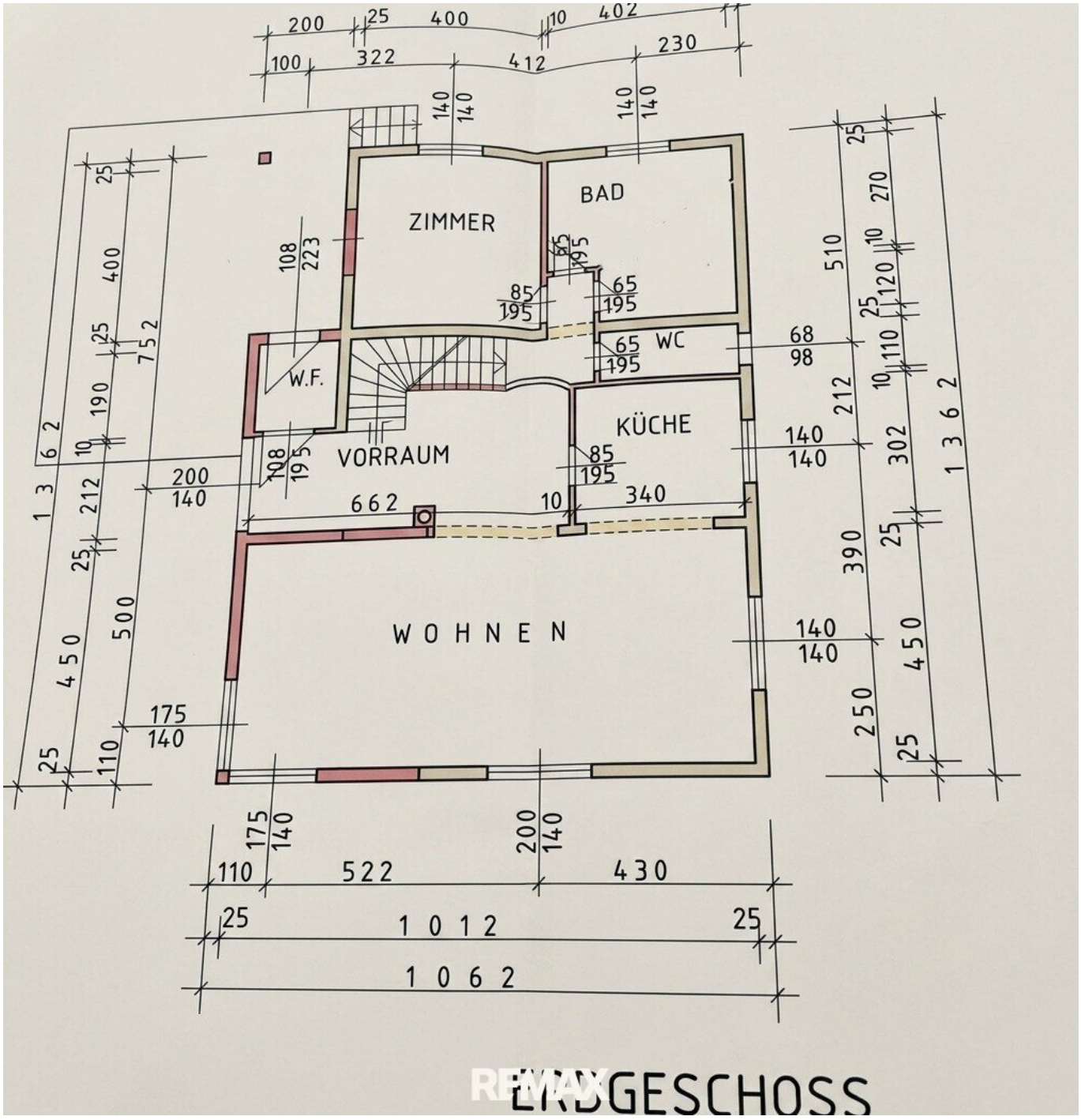

RE/MAX

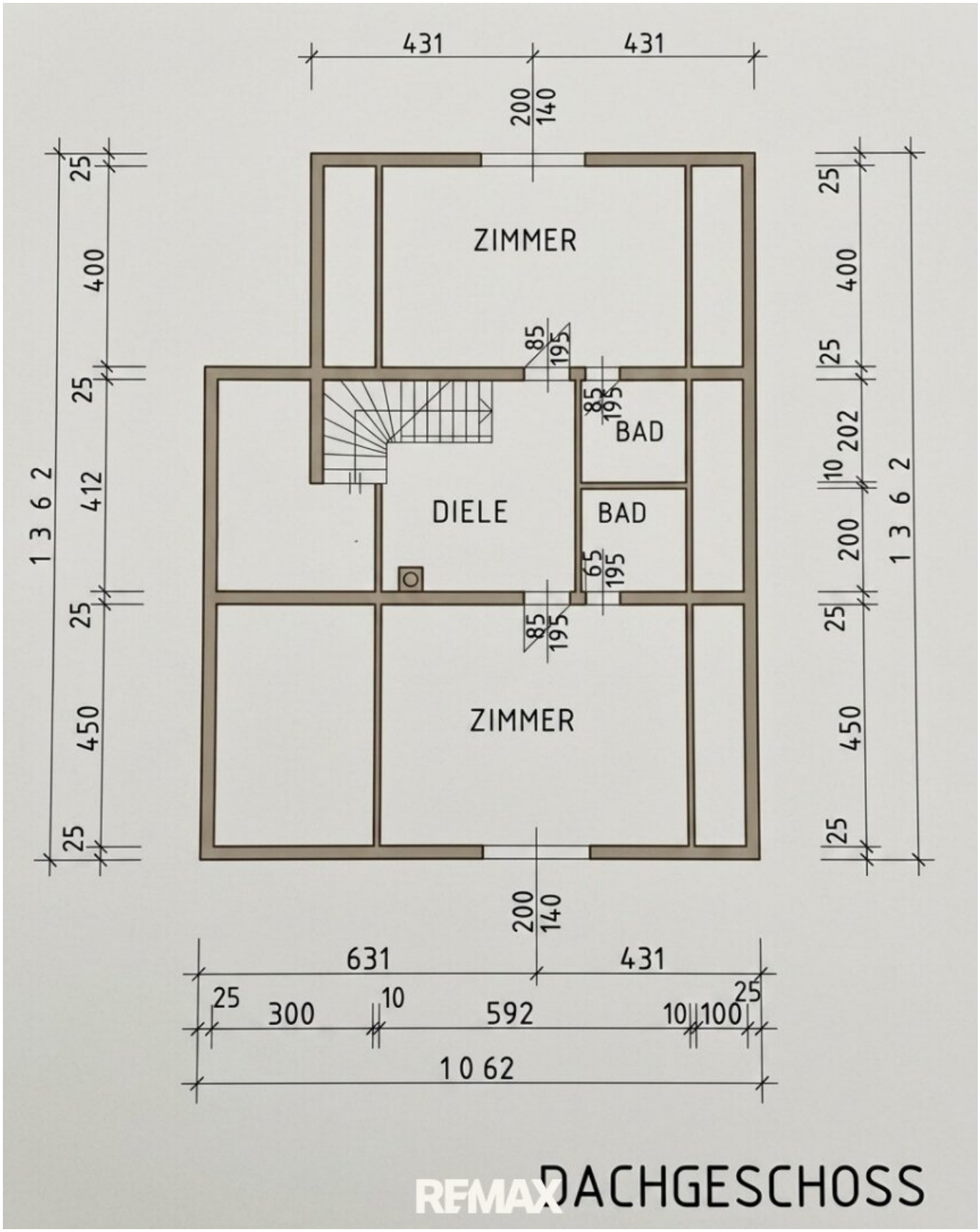

RE/MAX


RE/MAX

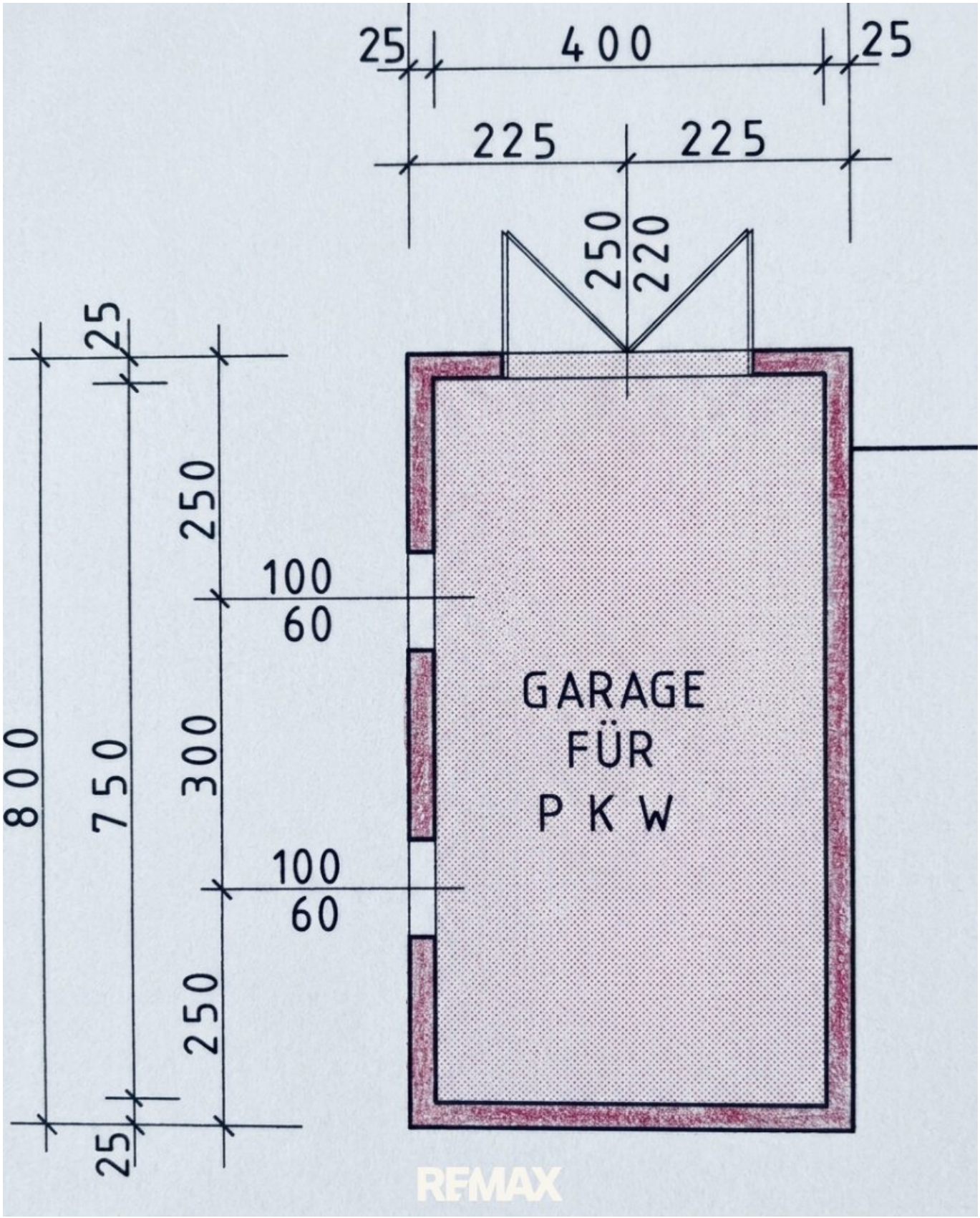

RE/MAX


IMMOBILIE
RE/MAX


ZIMMER
BAD
WC
W.F.
VORRAUM
KÜCHE
WOHNEN
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS


25
400
25
225
225
250
220
25
250
100
60
GARAGE
FÜR
P K W
800
750
300
100
60
250
25

Objektbeschreibung

Hauptwohnsitz oder Ferienwohnsitz möglich: Ein Ort der Ruhe und Exklusivität – einzigartiges Refugium in Alleinlage im Lavanttal

Es gibt Immobilien, die man nicht sucht, sondern findet.

Eingebettet in die unberührte Natur des Lavanttals erwartet Sie ein außergewöhnlicher Rückzugsort, der mit seiner unvergleichlichen Alleinlage, absoluter Privatsphäre und einem faszinierenden Panoramablick begeistert. Umgeben von saftigen Wiesen, dichten Wäldern und dem sanften Rauschen eines nahegelegenen Baches erleben Sie hier eine Ruhe, die heute zu den kostbarsten Luxusgütern zählt.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.060 m² eröffnet sich Ihnen eine Oase der Entschleunigung – fernab von Hektik, Verkehr und Alltag. Hier bestimmen Ruhe, frische Bergluft und die beeindruckende Naturkulisse den Rhythmus des Tages. Ein Platz für Menschen, die das Besondere schätzen und einen Rückzugsort suchen, an dem Körper und Geist neue Kraft schöpfen.

Die Liegenschaft eröffnet die Möglichkeit, sowohl einen Hauptwohnsitz als auch einen Ferienwohnsitz zu begründen und sich den Traum einer Immobilie in einer der schönsten Naturlandschaften Kärntens zu erfüllen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 165,70 m² überzeugt die Immobilie durch großzügige Raumgestaltung und eine harmonische Verbindung aus traditionellem Charme und modernem Wohnkomfort.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt:

Erdgeschoss

- Windfang
- Vorraum
- hochwertige Küche
- großzügiger Wohn- und Essbereich

- Zimmer
- modernisiertes Badezimmer
- separates WC

Obergeschoss

- Diele
- zwei großzügige Schlafzimmer
- zwei Badezimmer en Suite

Die neue, hochwertig ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen und fügt sich perfekt in das stilvolle Wohnkonzept ein. Die beiden Schlafzimmer im Obergeschoss verfügen jeweils über ein eigenes Badezimmer und bieten höchsten Wohnkomfort sowie maximale Privatsphäre.

Ein schönes Ambiente bietet der gemütliche Wohnbereich mit traditionellem Kachelofen, der speziell an kühleren Tagen eine warme, behagliche Atmosphäre schafft. Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gas-Zentralheizung.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 35 m² große Wintergarten. Die großzügigen Glasflächen holen die Natur direkt ins Haus und schaffen zu jeder Jahreszeit ein einzigartiges Wohngefühl. Durch die fließende Verbindung zwischen Wohnbereich und Wintergarten verschmelzen Innen- und Außenraum auf beeindruckende Weise.

Die großzügige, ca. 42,59 m² große Terrasse mit Ost-Süd-Ausrichtung lädt dazu ein, schon morgens den Sonnenaufgang in völliger Ruhe mit Blick auf die umliegende Bergwelt zu genießen.

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch eine ca. 20 m² große Garage mit elektrischem Rolltor und integrierter E-Ladestation. Die asphaltierte Zufahrt sorgt für eine komfortable Erreichbarkeit der Liegenschaft.

Im gesamten Haus unterstreichen hochwertige Holz- und Terracotta-Böden den natürlichen Charakter der Immobilie. Zweifach verglaste Fenster sorgen für angenehmen Wohnkomfort.

Die Zufahrtsstraße ist bis zur Grundstücksgrenze öffentliches Gut.

Trotz der außergewöhnlich ruhigen Alleinlage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. St. Paul im Lavanttal begeistert durch seine einzigartige Verbindung aus beeindruckender Naturlandschaft, Ruhe und hoher Lebensqualität. Umgeben von der malerischen Landschaft des Lavanttals bietet die Region ideale Voraussetzungen für Erholung, Naturgenuss und vielfältige Freizeitaktivitäten – von idyllischen Wanderwegen und traditionellen Buschschänken bis hin zum nahegelegenen Wander- und Wintersportgebiet der Koralpe.

Die hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freibad befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Die Bezirksstadt Wolfsberg erreichen Sie in ca. 20 Minuten und bietet zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Schulen, das Landeskrankenhaus, Kino, Freibad sowie einen Golfplatz.

Dank der Nähe zum Bahnhof Lavanttal mit Anschluss an die Koralmbahn gelangen Sie in ca. 22 Minuten nach Klagenfurt und in ca. 36 Minuten nach Graz. Auch die Südautobahn ist in rund 15 Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Klagenfurt, an den Wörthersee sowie nach Graz.

Diese Liegenschaft ist ein Ort der Erholung. Ein Refugium für Menschen, die die Stille der Natur, uneingeschränkte Privatsphäre und hochwertige Wohnqualität zu schätzen wissen.

Die Immobilie wird – mit Ausnahme eines Bauernkastens sowie persönlicher Gegenstände – vollständig möbliert übergeben. Die exklusive Einrichtung, die moderne Ausstattung und die hochwertige Küche ermöglichen einen sofortigen Einzug ohne weiteren Aufwand.

Lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Naturjuwel persönlich begeistern und entdecken Sie einen Ort, an dem Ruhe zu Hause ist.

Überzeugen Sie sich persönlich vom besonderen Potenzial dieser Immobilie. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung sehr gerne möglich.

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 <500m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Post <1.000m
Geldautomat <4.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap