

KH2302

## EXKLUSIV: LANDWIRTSCHAFT FÜR NATURLIEBHABER!



Eingebettet im Kärntner Rosental, in der Nähe von St. Jakob, und umgeben wunderschönen Wäldern ruht diese herrliche Landwirtschaft, welche ab sofort übernommen werden kann:

Sie besteht aus Wiesen- und Waldparzellen, alle in unmittelbarer Umgebung, großteils arrondiert und leicht erreichbar, auch eine eigene Quelle steht zur Verfügung!

### Folgende Eckdaten bietet diese Liegenschaft:

1. Das Haupthaus, welches ca. 1962 errichtet und bisher als Familienwohnsitz genutzt wurde, es ist aufgeteilt in drei Stockwerke und teilweise unterkellert. Der große Vorteil ist, dass alle Stockwerke über ein voran gestelltes Stiegenhaus betreten werden können und sich auf allen Etagen ein Badezimmer und WC befinden.

Das bietet natürlich auch sehr gut die Möglichkeit, hier drei getrennte Apartments zu errichten oder eine einfache Zimmervermietung (eventuell in Kombination mit Wanderreitmöglichkeiten?) zu betreiben.

EG: 3 Zimmer plus große Wohnküche

OG: 4 Zimmer, getrennt begehbar, Badezimmer und WC

DG: 3 Zimmer, Bad und WC

Gesamt ca. 270 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Ein großer Vorteil ist auch noch der große, separate und für alle zugängige Frühstücksraum – oder der Umbau in einen Seminarraum.

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer 3.5 %

Grundbucheintragung 1.1 %

Vermittlungsprovision 3.0 % inkl. 20 % MwSt.

Vertragskosten lt. Anwalts- o. Notariatstarif

Hinweis: Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitte ich Sie, mir Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden per E-Mail unter [office@immo-daniel.at](mailto:office@immo-daniel.at) zu bestätigen. Weiters stehen Ihnen aufgrund neuer Verbraucherrechts-Richtlinien diverse Formulare und Erläuterungen zum Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz gemäß § 4 Abs 1 FAGG in unserem Downloadbereich auf [www.immo-daniel.at](http://www.immo-daniel.at) zur Verfügung. Bilder ©immo-daniel.at

Das Haus ist unterkellert und wird mittels einer Stückholzheizung (natürlich aus dem eigenen Wald) betrieben – in Kombination mit einer möglichen PV-Anlage und dem eigenen Wasser hätte man hier weitestgehende Autarkie bei Strom, Wasser und Heizung! Die Fassade wurde beim letzten Unwetter etwas in Mitleidenschaft gezogen, eine Bestätigung der Versicherung liegt jedoch bereits vor und kann daher die Fassade (Vollwärmeschutz und Kunststofffenster sind bereits vorhanden) gestaltet werden. Das Haus war bis vor kurzem bewohnt, müsste aber dennoch auf einen neueren Standard gebracht werden.

2. Der ehemalige Stall könnte in vier sehr große oder 5 - 6 kleinere Pferdeboxen umgebaut werden, im Obergeschoß befindet sich die Tenne, trocken und eben zum hineinfahren mit dem Traktor, besser geht es nicht zur Heulagerung.

3. Ein Nebengebäude für Lagerungen aller Art ist natürlich ebenso vorhanden

4. Bereits jetzt schon wird ein Teil für die Offenstallpferdehaltung genutzt, ein Unterstand ist schon vorhanden

Umliegende Weidemöglichkeiten sind selbstverständlich, ebenso die traumhaften Ausreit- und Wandermöglichkeiten.

Insgesamt stehen rund ca. 7,6 ha Grundfläche zur Verfügung, welche sich in 32.670 m<sup>2</sup> Wald und 43.645 m<sup>2</sup> Wiese aufteilen.

Fazit: Einsteigen, Aussteigen und im Einklang mit der Natur leben.

## Verkaufspreis VB € 800.000,-

HWB 118 kWh/m<sup>2</sup>a

KH2302



Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitte ich Sie, mir Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden per E-Mail unter [office@immo-daniel.at](mailto:office@immo-daniel.at) zu bestätigen. Weiters stehen Ihnen aufgrund neuer Verbraucherrechts-Richtlinien diverse Formulare und Erläuterungen zum Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz gemäß § 4 Abs 1 FAGG in unserem Downloadbereich auf [www.immo-daniel.at](http://www.immo-daniel.at) zur Verfügung. Bilder ©immo-daniel.at

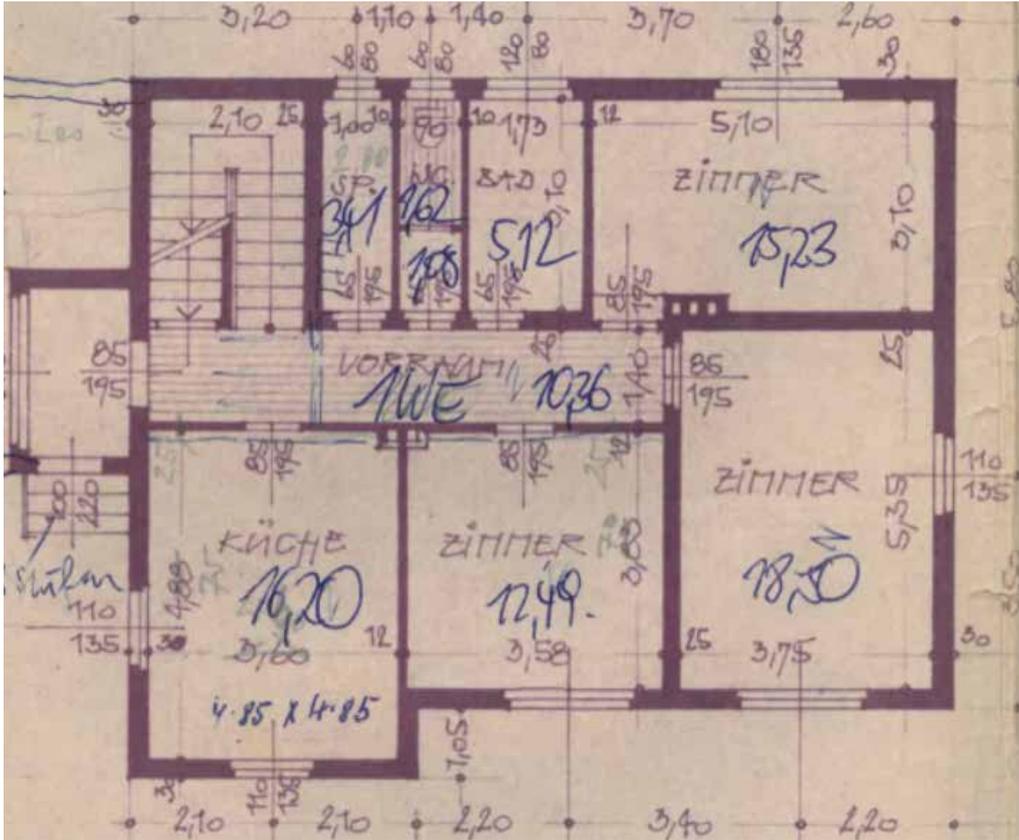
KH2302



Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitte ich Sie, mir Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden per E-Mail unter [office@immo-daniel.at](mailto:office@immo-daniel.at) zu bestätigen. Weiters stehen Ihnen aufgrund neuer Verbraucherrechts-Richtlinien diverse Formulare und Erläuterungen zum Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz gemäß § 4 Abs 1 FAGG in unserem Downloadbereich auf [www.immo-daniel.at](http://www.immo-daniel.at) zur Verfügung. Bilder ©immo-daniel.at

KH2302

Erdgeschoss



1. Stock

