

# **Land- und Forstwirtschaftliches Anwesen mit Wohnhaus, Ferienwohnungen & Wald in den Kärntner Nockbergen**



**Objektnummer: 644**

**Eine Immobilie von Natureal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Bauernhof
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9543 Arriach
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	335,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	223.004,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 202,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,54
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elias Veit Andrieu**

Natureal - Immobilien Andrieu  
Waldweg 16  
8650 Kindberg





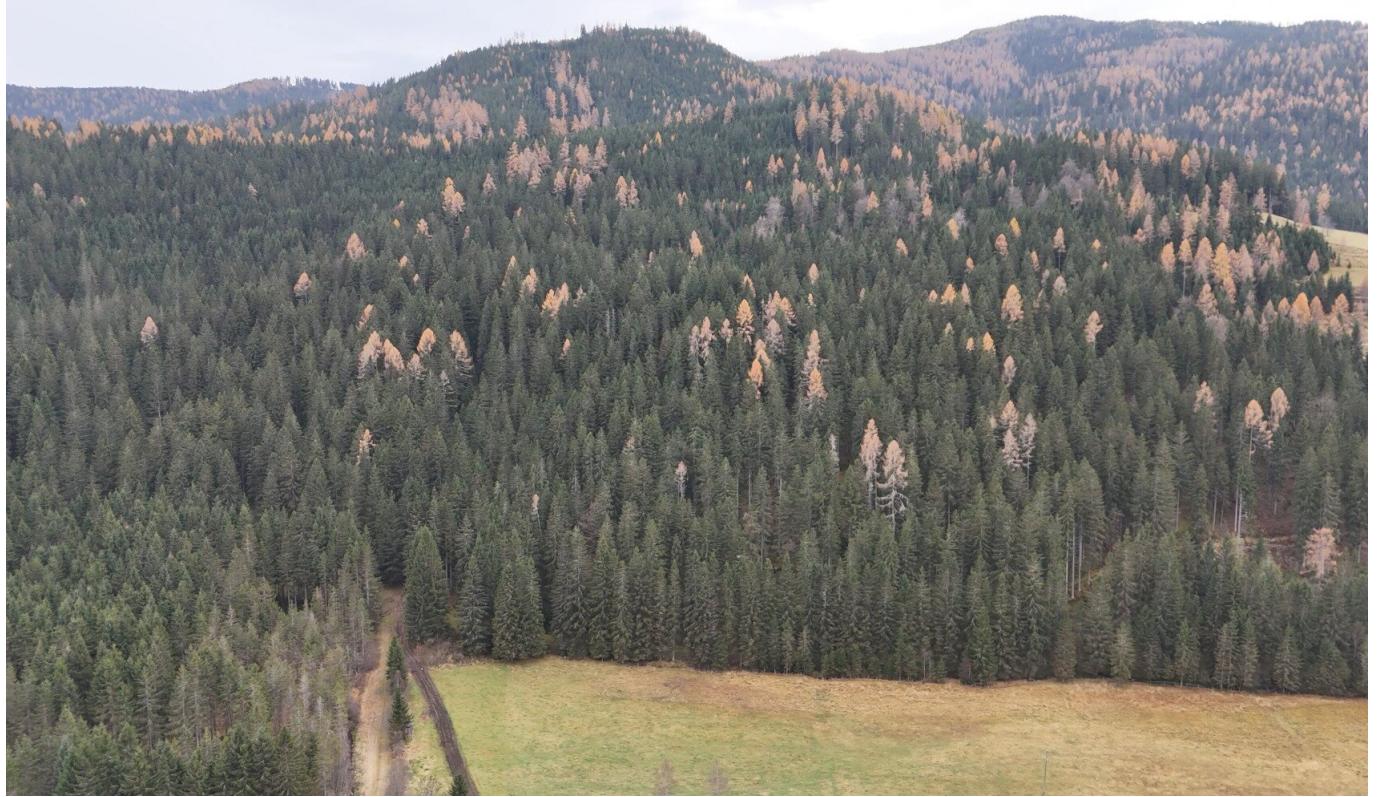


















# Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Anwesen umfasst rund **22,3 ha Eigenfläche** und verbindet Wohnen, Landwirtschaft und Forstwirtschaft in naturnaher Lage oberhalb von Arriach.

Das Wohnhaus bietet ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen. Beheizt wird es zentral aus dem angrenzenden Heizhaus über einen Scheitholzofen. Im Erdgeschoss ist eine **Fußbodenheizung** installiert, im Obergeschoss und Dachgeschoß erfolgt die Wärmeabgabe über **Heizkörper**. Das Heizhaus ist baulich bereits so ausgelegt, dass eine Umrüstung auf **Hackschnitzel oder Pellets** jederzeit möglich wäre.

Das Nebengebäude umfasst zwei getrennte Wohneinheiten. Die Leitungen vom Heizhaus sind bereits vorbereitet, um dieses Gebäude künftig ebenfalls zentral beheizen zu können. Aktuell erfolgt die Beheizung **dezentral über Öfen**, Warmwasser über **Boiler**.

Zur Hofstelle gehören außerdem ein **Gartenhäusl mit überdachter Laube**, ein Wirtschaftsgebäude/Stall (gemeinsam mit der Landwirtschaft verpachtet), das Heizhaus sowie großzügige Außenflächen.

Die Landwirtschaftsflächen (ca. 6,3 ha) und das Stallgebäude sind **gemeinsam verpachtet**. Die Pacht kann übernommen oder beendet werden.

Die Forstflächen bestehen aus ca. 15,7 ha nachhaltig bewirtschaftetem Bestand im Plenterbetrieb.

Wasser wird über eine private Nachbarquelle bezogen (€ 7/Jahr). Eine bewilligte biologische Kläranlage besteht bis 31.12.2028.

Über Teilbereiche des Grundstücks verläuft eine von der Gemeinde betriebene Langlaufloipe; die Nutzung ist jährlich kündbar.

**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://natureal.service.immo/registrieren/de) - <https://natureal.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <6.000m

Kindergarten <6.500m

Universität <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <6.000m

Bäckerei <6.500m

**Sonstige**

Geldautomat <6.000m

Bank <6.000m

Post <6.000m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <7.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap