

Naturidyll mit großem Grundstück – Haus mit Ausbaupotenzial in Kerschdorf



Objektnummer: 3392/926

Eine Immobilie von RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9612 Kerschdorf
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	112,00 m²
Nutzfläche:	204,00 m²
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Heizkosten:	160,00 €
Sonstige Kosten:	84,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

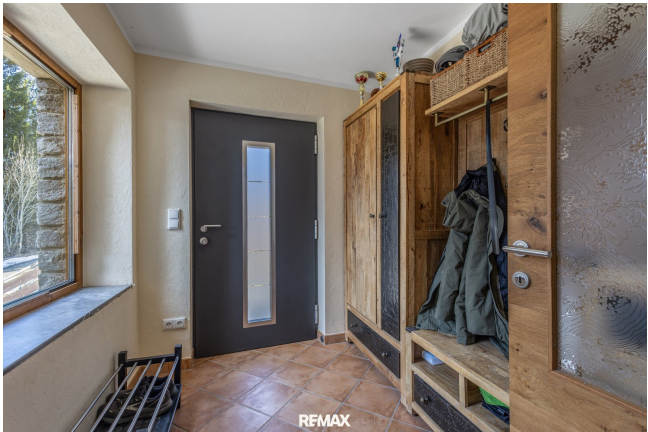
Ihr Ansprechpartner



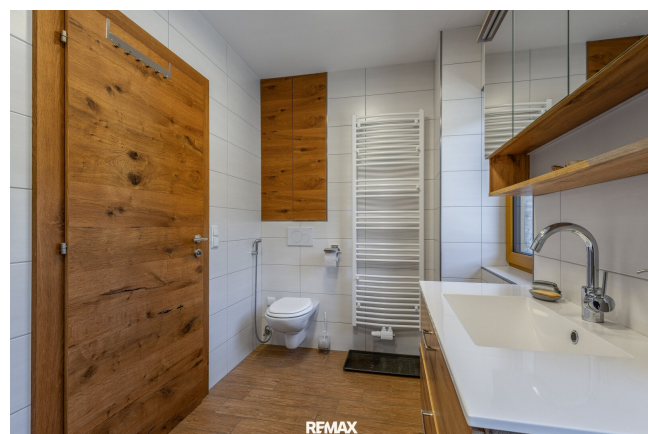
Herbert Untermoser

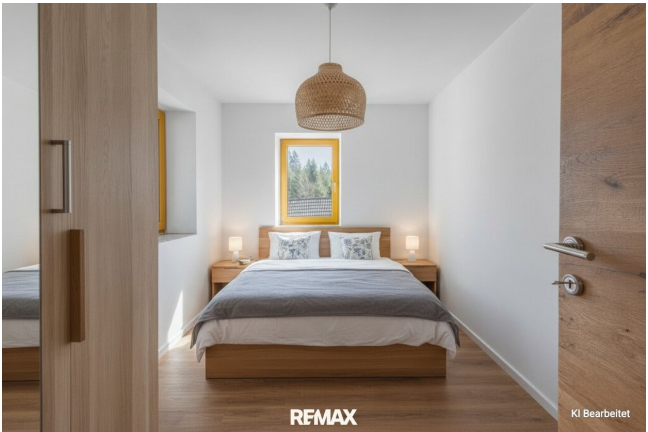
REMAX Idea NPK Immobilien GmbH
Trattengasse 4
9500 Villach

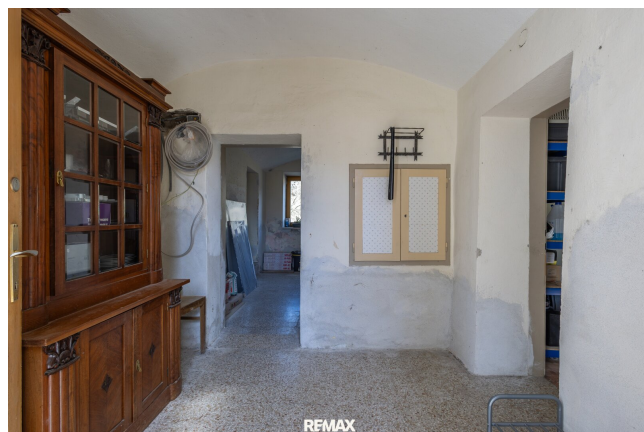
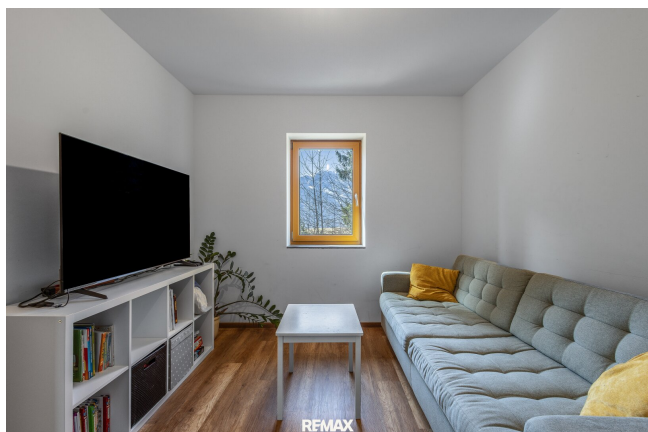
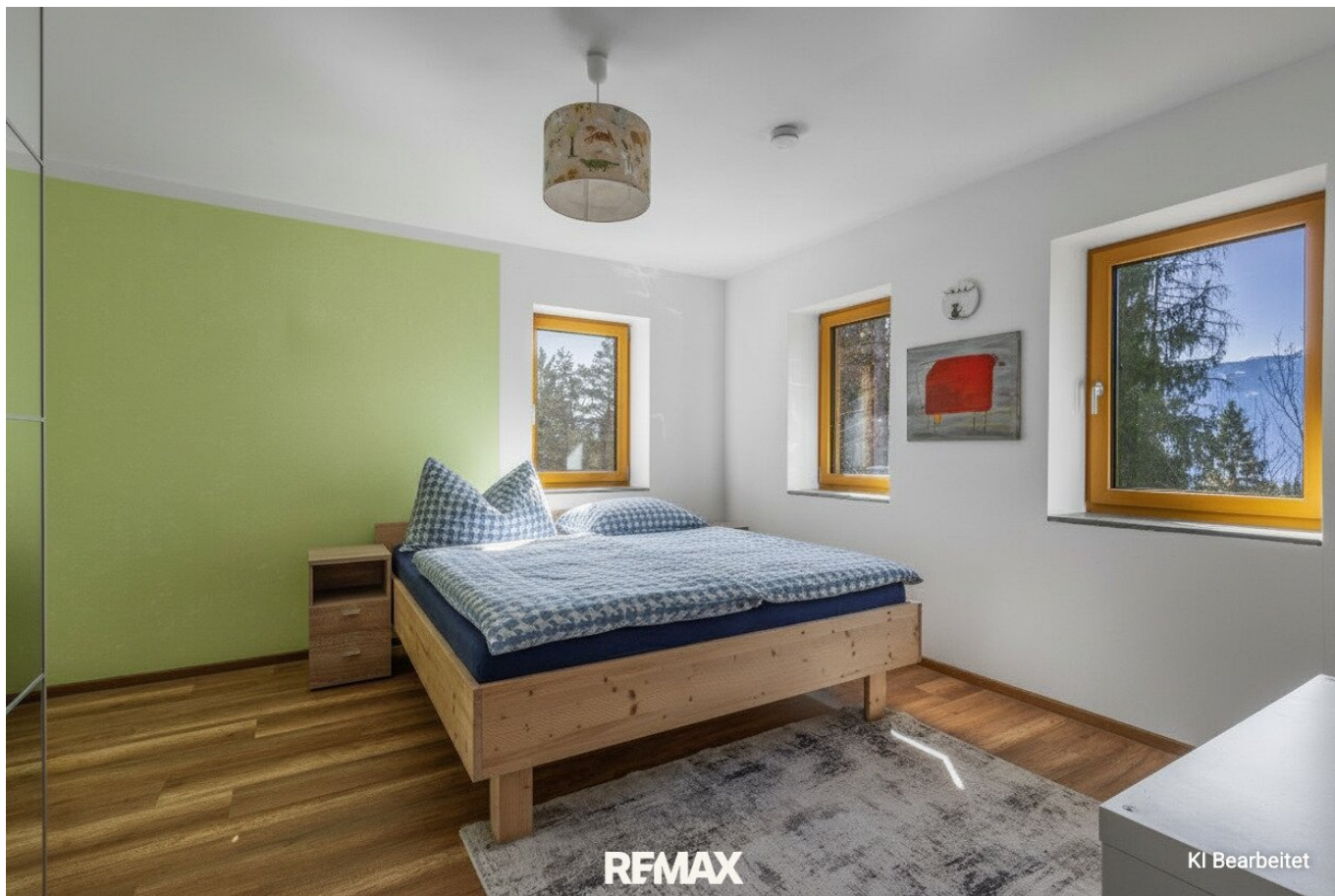
T +43 4242 277 19
H +43 670 350 59 22





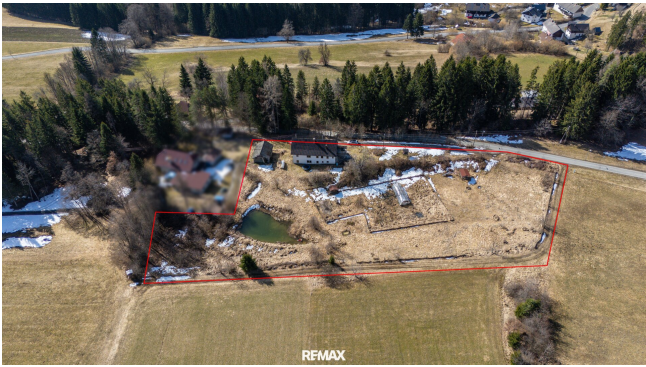






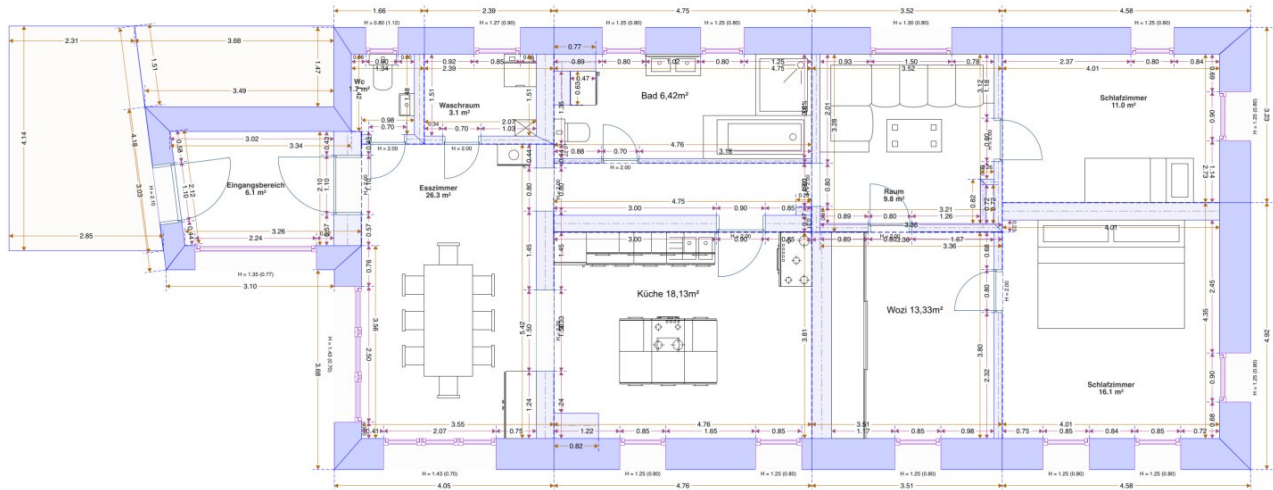








Wohnen ca. 112m²



REMAX

Objektbeschreibung

Naturparadies mit ca. 8.000 m² Grundstück – Wohnhaus mit Ausbaupotenzial in Kerschdorf

In ruhiger, naturnaher Lage von Kerschdorf befindet sich dieses Wohnhaus auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück mit rund 8.000 m² Fläche. Die Liegenschaft ist als Land- und Forstwirtschaft gewidmet und bietet damit viel Raum für Natur, Garten und individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Wichtig: Für den Erwerb ist keine land- und forstwirtschaftliche Betriebsnummer erforderlich – dies wurde bereits im Vorfeld mit der Grundverkehrsbehörde abgeklärt.

Das Grundstück eignet sich ideal für Menschen, die sich ein Leben im Grünen wünschen – sei es für Selbstversorgung, Gartenprojekte oder einfach als Rückzugsort mit viel Platz für Familie und Freizeit. Ein kleiner, angelegter Teich unterstreicht den idyllischen Charakter der Liegenschaft. Garten und Teich wurden zuletzt nur eingeschränkt gepflegt und bieten somit Potenzial zur individuellen Neugestaltung.

Wohngeschoss – sofort beziehbar

Das vollständig ausgebaute Wohngeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 112 m² und überzeugt durch eine funktionale und angenehme Raumaufteilung.

Zwei bereits fertiggestellte Schlafzimmer machen die Immobilie auch für Familien attraktiv. Die Wohnräume präsentieren sich hell und freundlich und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Beheizt wird das Haus über eine moderne Zentralheizung mittels Erdwärme (Tiefenbohrung). Im Wohngeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für effiziente und gleichmäßige Wärme.

Das Haus wurde in den letzten Jahren als Hauptwohnsitz genutzt und ist grundsätzlich sofort beziehbar. Kleinere Adaptierungen können bei Bedarf individuell vorgenommen werden.

Zusätzliches Potenzial – Erd- und Dachgeschoss

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie liegt im vorhandenen Ausbaupotenzial:

- **Erdgeschoss:**

- Hobbyraum bzw. Werkstatt
- Heizraum
- zwei weitere, aktuell unausgebaute Räume
- Beheizung kann bei Bedarf über Heizkörper ergänzt werden

- **Dachgeschoss:**

- Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums
- auch die Errichtung einer Ferienwohnung ist denkbar

Die notwendigen Anschlüsse für den weiteren Ausbau wurden bereits berücksichtigt.

Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Nebengebäude, das sich ideal als Werkstatt,

Lager- oder Geräteraum eignet. Dieses bedarf jedoch noch entsprechender Sanierungsmaßnahmen.

Wichtig zu wissen:

Diese Liegenschaft richtet sich bewusst an Menschen, die Freude an Grund, Haus und Garten haben und bereit sind, Zeit und Arbeit in die Pflege und Weiterentwicklung zu investieren.

Wer ein pflegeleichtes, „fertiges“ Objekt ohne laufenden Aufwand sucht, wird hier weniger angesprochen sein.

Betriebskosten (derzeit)

- Strom inkl. Betrieb der Erdwärmepumpe: ca. € 244,- / Monat
- Wasser, Kanal, Müll, Grundsteuer: ca. € 80,- / Monat

Fazit

Diese Liegenschaft vereint mehrere seltene Eigenschaften:

- ca. 8.000 m² Grundstück
- keine land- und forstwirtschaftliche Betriebsnummer erforderlich
- ruhige, naturnahe Lage mit hoher Privatsphäre
- ca. 112 m² sofort nutzbare Wohnfläche
- zwei fertige Schlafzimmer

- großzügiges Ausbaupotenzial im Erd- und Dachgeschoss
- energieeffiziente Beheizung mittels Erdwärme (Tiefenbohrung)

Eine ideale Immobilie für alle, die Natur, Ruhe und viel Platz schätzen – kombiniert mit der Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Beim angebotenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem Kaufpreis liegen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <7.000m

Kindergarten <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <7.000m

Sonstige

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap