

Haus kaufen in St. Andrä im Lavanttal – Einfamilienhaus mit Garten & Vollkeller



Luftbild Haus mit eingezeichnetem Grundstück

Objektnummer: 796

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9433 Winkling
Baujahr:	19
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,13 m ²
Nutzfläche:	224,50 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
Garten:	584,00 m ²
Keller:	77,00 m ²
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

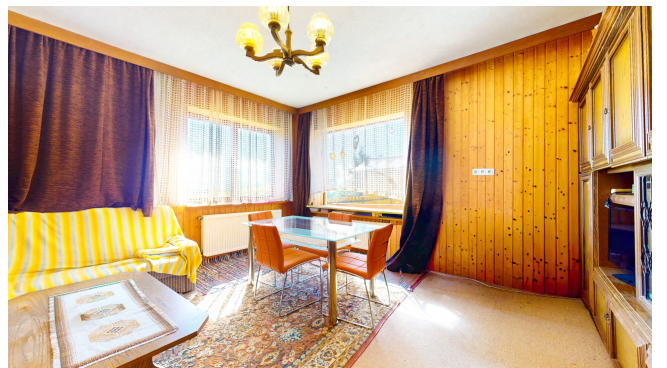
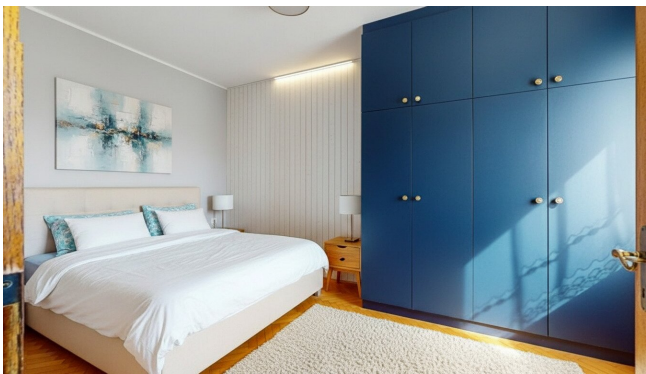
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

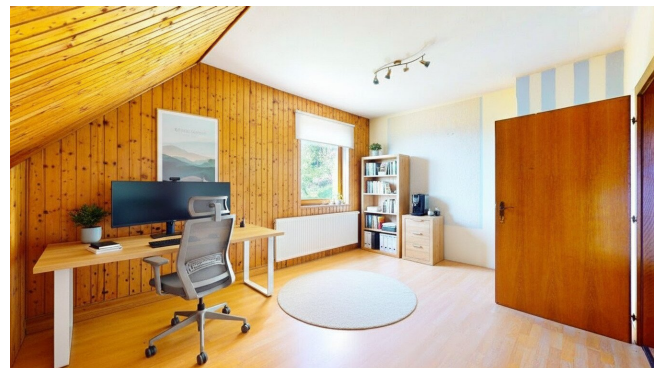












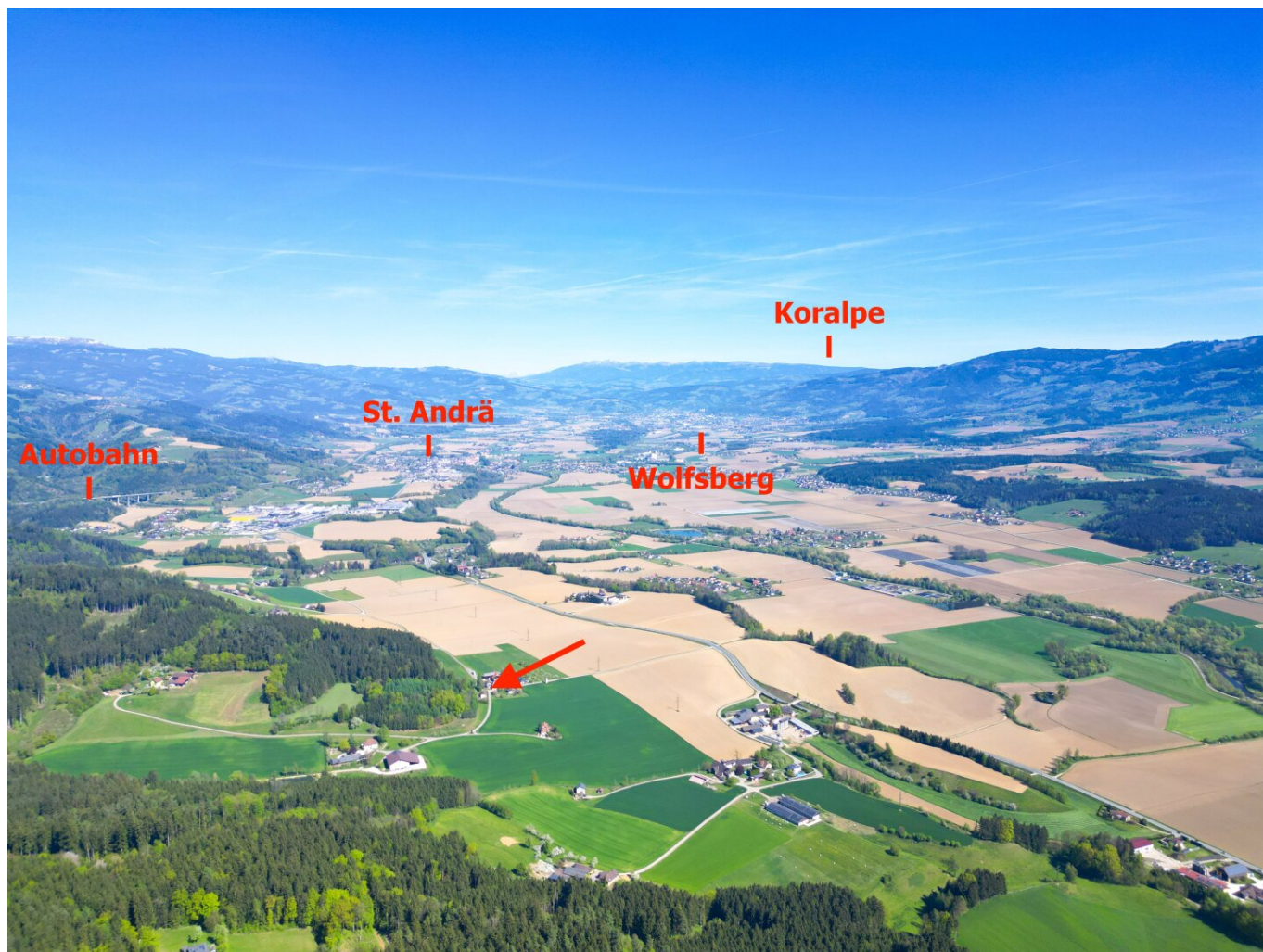


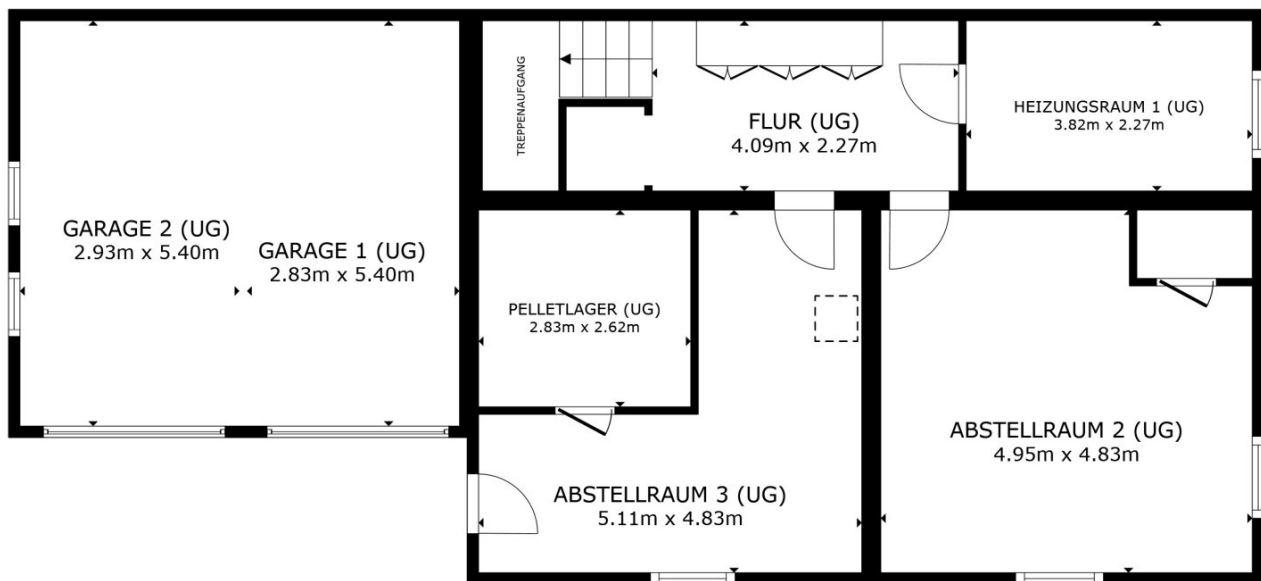








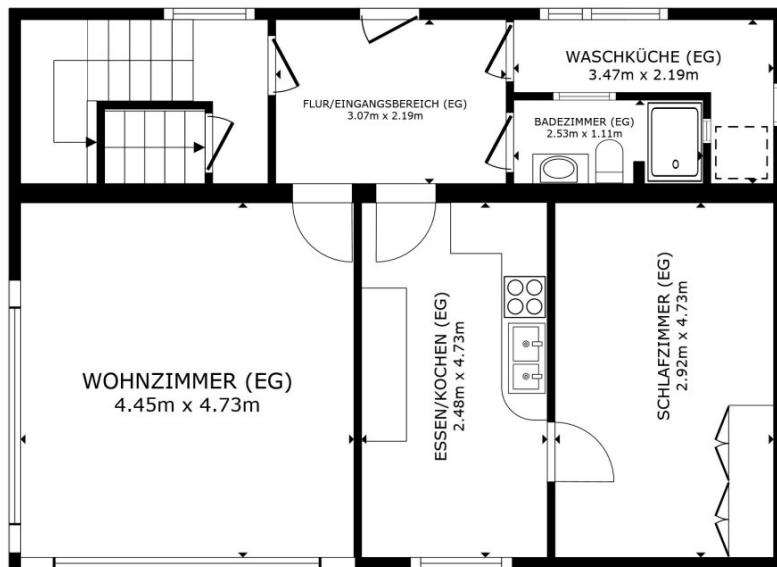




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 77.0 m² STOCKWERK 2 71.6 m² STOCKWERK 3 75.9 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 2 (UG) 15.8 m² GARAGE 1 (UG) 15.3 m²
 INSGESAMT : 224.5 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

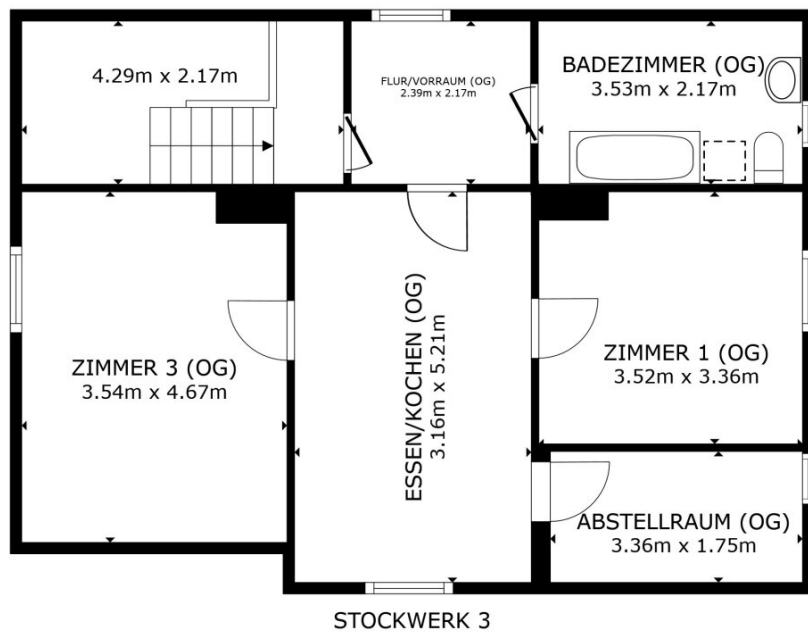




STOCKWERK 2

	BRUTTOINNENRAUM	
STOCKWERK 1 77.0 m ²	STOCKWERK 2 71.6 m ²	STOCKWERK 3 75.9 m ²
AUSGELASSENE FLÄCHE :	GARAGE 2 (UG) 15.8 m ²	GARAGE 1 (UG) 15.3 m ²
	INSGESAMT : 224.5 m ²	
	ANGABEN OHNE GEWÄHR	





STOCKWERK 1 77.0 m ²	BRUTTOINNENRAUM STOCKWERK 2 71.6 m ²	STOCKWERK 3 75.9 m ²
AUSGELASSENE FLÄCHE :	GARAGE 2 (UG) 15.8 m ²	GARAGE 1 (UG) 15.3 m ²
	INSGESAMT : 224.5 m ²	
	ANGABEN OHNE GEWÄHR	



Objektbeschreibung

Dieses **Einfamilienhaus in der Gemeinde St. Andrä im Lavanttal** bietet eine attraktive Kombination aus großzügiger Nutzfläche, solider Bausubstanz, sofortiger Beziehbarkeit und vielseitigem Entwicklungspotenzial. Wer ein **Haus kaufen im Lavanttal**, ein **Einfamilienhaus in Kärnten**, ein **Mehrgenerationenhaus**, ein **Haus mit Garten** oder eine Immobilie mit Platz für Wohnen, Arbeiten und individuelle Gestaltung sucht, findet hier eine interessante Gelegenheit.

Das Grundstück umfasst ca. **777,3 m²** und ist als **Bauland Dorfgebiet** gewidmet. Damit bietet die Liegenschaft eine solide Grundlage für klassisches Wohnen im Grünen, für Familien, Paare mit Platzbedarf, handwerklich geschickte Käufer oder Interessenten, die ein Haus mit Entwicklungsmöglichkeiten in einer ruhigen Wohnlage im Lavanttal suchen.

Das Wohnhaus verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. **224,5 m²** und erstreckt sich über **drei Etagen**. Die Raumstruktur eröffnet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten — vom klassischen Einfamilienhaus über Wohnen mit Homeoffice bis hin zu einer möglichen Nutzung für mehrere Generationen innerhalb der Familie.

Im **Erdgeschoss** befindet sich eine Küche mit Essbereich in einem Raum, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein Waschraum. Das Geschoss ist funktional aufgeteilt und bietet eine gute Grundlage für komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Im **Obergeschoss** stehen zwei weitere Schlafzimmer, ein Küchen-/Essbereich, eine Speisekammer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Durch diese Aufteilung eignet sich das Haus besonders für Familien mit erhöhtem Platzbedarf oder für Käufer, die flexible Wohnbereiche schätzen.

Das Haus ist vollständig **unterkellert**. Im Untergeschoss befinden sich mehrere Abstellräume sowie die **neue Pelletheizung**, über die das Gebäude mittels Zentralheizung beheizt wird. Besonders praktisch: Das Untergeschoss ist über die Vorderseite des Hauses ebenerdig erreichbar, während das Erdgeschoss über die Rückseite des Hauses ebenfalls ebenerdig zugänglich ist. Dadurch ergibt sich eine interessante, alltagstaugliche Erschließung mit zusätzlichem Nutzungskomfort.

Die Immobilie ist **sofort beziehbar**, wobei der Innenbereich teilweise nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack entspricht und Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sinnvoll sind. Genau darin liegt jedoch die strategische Chance: Die sehr gute Substanz bietet eine belastbare Basis, um das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig aufzuwerten.

Ob als **Familienhaus in St. Andrä im Lavanttal**, als **Haus mit Garten in Kärnten**,

als **Immobilie mit Potenzial**, als **Mehrgenerationenlösung** oder als Projekt für Käufer, die Wert auf Substanz, Raumangebot und Gestaltungsspielraum legen — diese Liegenschaft bietet ein attraktives Gesamtpaket in einer gefragten Region des Lavanttales.

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 <3.500m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Post <4.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap