

# Exposé

## Einfamilienhaus in Lavamünd

**Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem  
Grundstück in sonniger Ruhelage - Hart bei Lavamünd**



Objekt-Nr. OM-399346

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1 €**

Ansprechpartner:  
Harald

Hart 42  
9473 Lavamünd  
Kärnten  
Österreich

Baujahr	1959	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.380,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### 1. Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in sonniger, ruhiger Lage in Hart bei Lavamünd (Bezirk Wolfsberg, Kärnten) auf einem großzügigen Grundstück mit rund 1.380 m<sup>2</sup>. Das zweigeschossige Haus bietet eine Netto Gesamtwohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>, ist vollständig unterkellert und verfügt über ein separates Nebengebäude mit Garage, 2 Abstellräumen und Dachboden.

Das Objekt wurde laufend instand gehalten und bietet solide Bausubstanz mit sofortiger Nutzungsmöglichkeit. Eine moderne Pelletsheizung KWB (BJ 2015) sorgt für energieeffizientes Heizen.

Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien oder Ruhesuchende mit Platzbedarf.

### 2. Raumauflistung

#### Erdgeschoss (ca. 62,5m<sup>2</sup>)

- Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne und WC
- Speis
- Vorraum
- Stiegenhaus

#### Obergeschoss (ca. 62,5m<sup>2</sup>)

- Drei weitere (Schlaf-)Zimmer
- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum
- Balkon mit Ausblick ins Grüne

#### Vorbauteil (Windfang, EG): ca. 5,63 m<sup>2</sup>

#### Gesamtwohnfläche: ca. 125 m<sup>2</sup>

Kellerfläche: voll unterkellert (ca. 62,5m<sup>2</sup>, mehrere Räume, Boden beschichtet / Fließen)

#### Nebengebäude:

- Garage (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- 2 Abstellräume (ca. 19 m<sup>2</sup>)
- Dachboden

### 3. Ausstattung

- Heizung: Pellets-Zentralheizung (KWB Easyfire, 2015), sehr guter Zustand
- Fenster: Holz,

- Böden: Parkett (Fischgrät), Laminat, Fliesen
- Bad EG: gefliest, mit Fenster, Badewanne, WC
- Bad OG: gefliest mit Fenster und Dusche, WC
- Küche:
- Internet: Glasfaseranschluss vorhanden
- Außenanlagen: asphaltierte Zufahrt, gepflegter Rasen, Nebengebäude

#### 4. Highlights

- Ruhige Lage am Waldrand, unverbaute Aussicht
- Sehr gepflegter Zustand innen wie außen
- Voll unterkellert, trockene Räume
- Energieeffiziente Pelletsheizung (niedrige Heizkosten)
- Großes Grundstück mit vielseitiger Nutzung
- Nur ein Nachbar – ideale Privatsphäre

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

- Energieausweis erstellt
  - Sofort verfügbar
  - Keine Wohnbauförderung mehr aktiv
  - Keine Belastungen im Grundbuch
- \* PREIS AUF ANFRAGE

## Lage

Hart bei Lavamünd liegt in der Region Unterkärnten, ca. 10 Minuten von St. Paul im Lavanttal entfernt.

- Ganztägig Sonne
- Nähe zu Wald & Wanderwegen
- ca. 500 m zur Bushaltestelle
- ca. 10 km zum Bahnhof St. Paul
- ca. 3 km nach Lavamünd

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Vorraum EG

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kabinett

# Exposé - Galerie



Bad



2.Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



1.Schlafzimmer OG

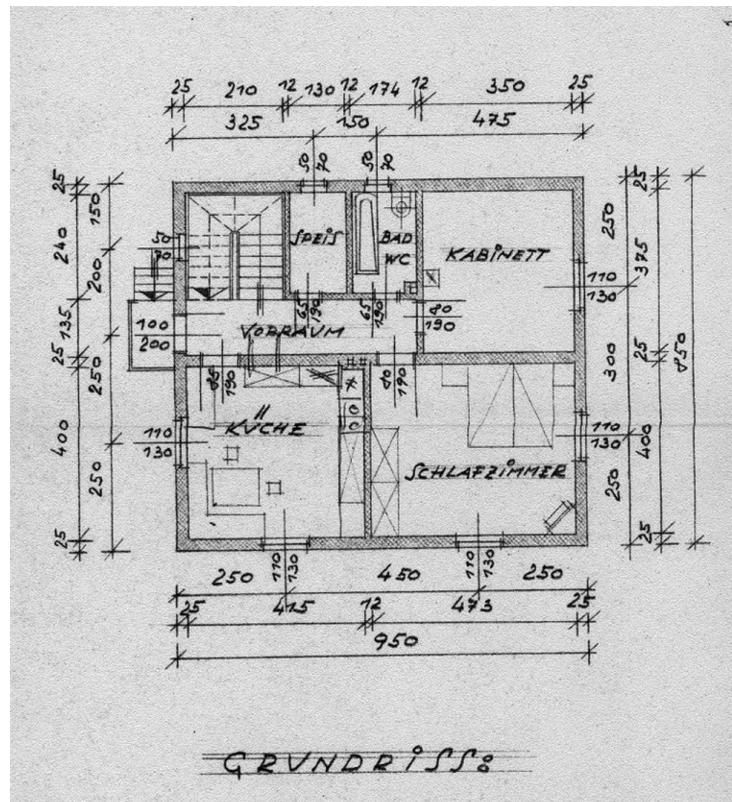


3.Schlafzimmer OG



Balkon

# Exposé - Galerie



Grundriss



Heizung

# Exposé - Galerie



Pellettank



Aussicht vom Wohnzimmer