

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 m²	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m²	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 m². Das zweigeschossige Haus bietet eine Netto Gesamtwohnfläche von ca. 125 m², 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. Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 62,5m²)

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

Obergeschoss (ca. 62,5m²)

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

Vorbau (Windfang, EG): ca. 5,63 m²

Gesamtwohnfläche: ca. 125 m²

Kellerfläche: voll unterkellert (ca. 62,5m², mehrere Räume, Boden beschichtet / Fliesen)

Nebengebäude:

- Garage (ca. 20 m²)
- 2 Abstellräume (ca. 19 m²)
- 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/(m²a)
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

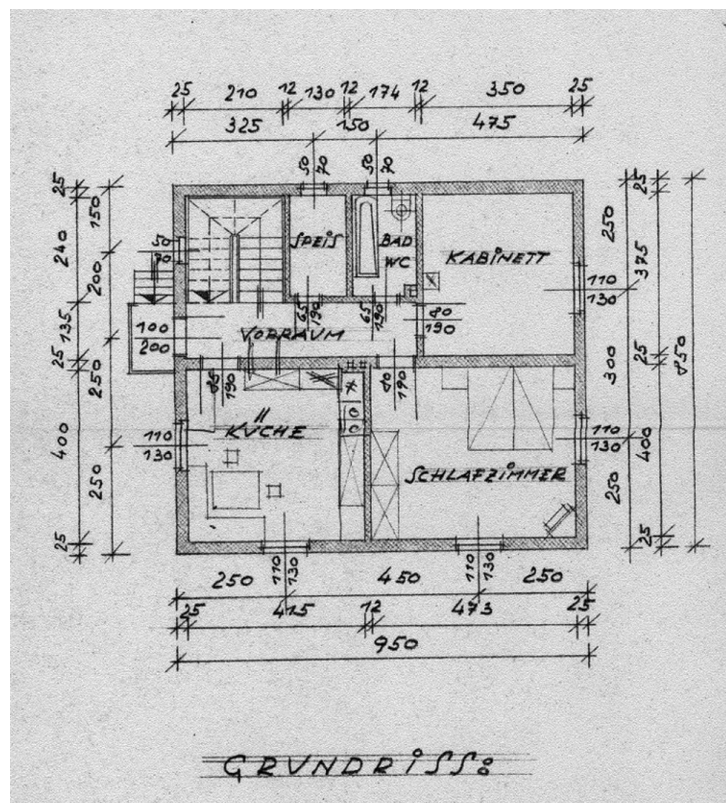


3. Schlafzimmer OG



Balkon

Exposé - Galerie



Grundriss



Heizung

Exposé - Galerie



Pellettank



Aussicht vom Wohnzimmer