

**LAND-/FORSTWIRTSCHAFT - NATURJUWEL  
IM LAVANTTAL – GERÄUMIGE, SANIERTE HOFSTELLE -  
EINZEL-/NATUR-/RUHELAGE MIT AUSBLICK!**

**Mag. Helmut Jahn**  
Immobilientreuhänder

Die Liegenschaft besticht durch folgende Attribute:

Autark, wunderschön gelegen, frei- und alleinstehend, sofort benutzbar, umfassend und nachhaltig saniert, komplett ausgestattet, die Flächen bilden großteils eine geschlossene Einheit und sind mit dem Traktor befahrbar, zentral gelegen mit herrlichem Blick über das Lavanttal!

Kuchling 25  
9063 Maria Saal  
Mobil: 0043 (0) 664/51 55 337  
Mail: office@jahnreal.at  
www.jahnreal.at

**Kaufpreis: EUR 1.200.000,-**



**ECKDATEN:**

Grundstücksgrößen: 52.157 m<sup>2</sup> lt. Grundbuch bzw.  
rund 5,2 ha – davon:  
Hofstellenwidmung: ca. 3.700 m<sup>2</sup>  
Wiese/Acker/Obstgarten: ca. 35.450 m<sup>2</sup>  
Wald: ca. 13.000 m<sup>2</sup>

**Gebäude-Nutzflächen:**

Wohnnutzfläche: ca. 162 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche: ca. 35 m<sup>2</sup>  
Stadl-Bruttofläche: ca. 308 m<sup>2</sup>  
Nebengebäude-Brutto: ca. 218 m<sup>2</sup>  
Flächenwidmung: ca. 3700 m<sup>2</sup> „Hofstellenwidmung“ –  
Restfläche mit „landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Wald“.

**LAND-/FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN:**

Alle Flächen werden seit mindestens 1995 biologisch bewirtschaftet.  
Die gesamten Grünflächen sind mit dem Traktor befahrbar und der  
Großteil davon befindet sich rund um den Hof.

**Forstwirtschaftliche Fläche:**

Gesamtfläche laut Einheitswert: 1,3049 ha  
Baumbestand: Mischwald mittleren Alters (Fichte, Lärche und einige  
Laubbaumarten)

**Grünland inkl. Hofstelle:**

Gesamtfläche laut Einheitswert: 3,9108 ha

**Die Grünflächen sind wie folgt verpachtet:**

2,8678 ha bis 31.12.2027  
0,9110 ha bis 31.12.2031

**GEBÄUDE/HOFSTELLE BESTEHEND AUS:**

**Wohnhaus:**

Wohnnutzfläche ca. 162 m<sup>2</sup> auf zwei Geschossen.  
Baujahr ca. 1860 – in den letzten 20 Jahren laufend und umfangreich  
saniert - (Fenster, Jalousien, Isolierung, Dach, Installationen, Bodenauf-  
bau, umfangreiche Haustechnik, Einbauküche, etc.).  
Ca. zu einem Drittel unterkellert.

Erdgeschoss mit 3 Räumen, Speisekammer, Bad und WC, gemauerte  
kombinierte Selchkammer mit Brotbackofen für ca. 30 kg Brotlaibe.  
Obergeschoss mit 4 Räumen, Bad und WC

Das Wohnhaus ist mit hochwertigen Tischlermöbeln möbliert und  
aufgrund des hohen Sanierungsstandards und der umfangreichen  
Haustechnik jederzeit und sofort bewohnbar.

Die Möbel verbleiben im Wesentlichen und nach Vereinbarung im  
Objekt.

Ein Energieausweis wurde 2023 erstellt: HWB = 121 (Klasse-D) / fGEE  
= 1,54 (Klasse C)



**LAND-/FORSTWIRTSCHAFT - NATURJUWEL  
IM LAVANTTAL – GERÄUMIGE, SANIERTE HOFSTELLE -  
EINZEL-/NATUR-/RUHELAGE MIT AUSBLICK!**



**Stall / Stadel:**

Bruttogeschossfläche 2 mal ca. 154 m<sup>2</sup>  
Baujahr ca. 1956 / 1958  
zusätzlich ca. 14 m<sup>2</sup> großer gemauerter Silo  
Baujahr 1985/1986

- Das Erdgeschoss besteht aus 5 Räumen die folgend genutzt wurden: Milchammer, Holzwerkstätte, Kuhstall, Schweinestall und Strohraum. Die Stallungen werden seit über 30 Jahren nicht mehr verwendet und wurden nach der Verwendung komplett gereinigt.
- Im 1. OG befindet sich der Stadel, mit einem mit Brettern ausgelegten Dachgeschoss, der zur Heulagerung verwendet wurde.
- Unter der Auffahrt findet sich ein Werkzeugraum und ein Raum der früher als Hühnerstall genutzt wurde. Auch dieser Raum wurde gereinigt.
- 2013 wurden folgende Umbauten durchgeführt:
  - Isolierung mit Noppenfolie und Schotter Drainage westseitig
  - Erneuerung der Stadel Einfahrt
  - Verschraubung der äußeren Dachziegel

**Nebengebäude:**

Bruttogeschossfläche ca. 218 m<sup>2</sup>  
Baujahr 1986

- Das Gebäude besteht aus
- 3 Auto Garagen
  - 1 Traktor Garage/Werkstatt
  - Heizraum (wurde 2018 saniert)
  - Raum für den Öltank
  - Holzhütte
  - Abstellplatz für Maschinen
  - Lagerraum im 1.OG

**Wasserversorgung:**

Der Hof verfügt über eigenes Trink- und Brauchwasser und ist nicht an die Wasserleitung der Gemeinde angeschlossen.

- Trinkwasser Bassin mit Quelfassung im eigenen Wald
- Trinkwasser Tiefbrunnen (41m) Baujahr 2021
- Brauchwasser Brunnen mit dem im EG die WC-Spülung betrieben werden kann

**Photovoltaik Anlage:**

2019 wurde eine 7,44 KWP Photovoltaik Anlage mit 6,40 KWh Speicher errichtet.

Der solare Ertrag wird in folgender Priorität verteilt:

1. Momentaner Bedarf
2. Warmwasserbereitung
3. Elektrischer Speicher / Akkuspeicherblock
4. Pufferspeicher Heizung
5. Einspeisung öffentliches Netz

**Abwasser:**

2002 wurde eine biologische Kläranlage mit Belüftung eingebaut. Die wasserrechtliche Bewilligung für diese Anlage wurde 2023 verlängert

**Heizung:**

1997 wurde eine Heizungsanlage errichtet. Diese ist wie folgt ausgestattet:

- 20 KW Holzvergaserofen
- Ölheizung
- 2 Plastik Öltanks mit 4000l Fassungsvermögen
- Pufferspeicher 1000l mit Heizstab für Strom von PV-Anlage

Die Umschaltung von Holz auf Öl erfolgt automatisch. Zusätzlich wird der Pufferspeicher seit Einbau der PV-Anlage mit überschüssigem Strom beheizt.

Die Heizungsarten werden derzeit kombiniert verwendet, wobei der Hauptteil Holz ist. Der Jahresverbrauch beträgt ca. 15 Raummeter Holz, ca. 200 Lt. Öl und ca. 1500 kWh Strom.

Die Räume werden mit Heizkörpern geheizt, in Küche und Bad gibt es zusätzlich eine Fußbodenheizung.

Zusätzlich gibt es in der Küche einen gemauerten kombinierten Kachelofen und Kochherd der mit Holz beheizt wird.

**LAND-/FORSTWIRTSCHAFT - NATURJUWEL  
IM LAVANTTAL – GERÄUMIGE, SANIERTE HOFSTELLE -  
EINZEL-/NATUR-/RUHELAGE MIT AUSBLICK!**



**Maschinen & landwirtschaftliche Geräte:**

Es verbleibt einiges an gebrauchten landwirtschaftlichen Maschinen, Geräten und Werkzeug am Hof, u.a.:

- Steyr 545 Traktor incl. Mähwerk und Frontlader
- Kippschaufel hydraulisch b160cm X tiefe100cm Bj. 2013
- Holzspalter
- Einachsanhänger für Traktor
- Auflaufgebremster Autoanhänger Baujahr 1983
- Rasentraktor Powerline T15-102HD
- Rasenmäher Selbstfahrer Benzin
- und vieles Mehr.

**Obstbautechnik:**

Komplette Anlage für Mostverarbeitungsanlage inkl. Schlauch direkt von der Mostpresse in der Garage zu den Fässern im Keller des Hauses.

**Allzweck Werkstätte:**

Dient als Traktorgarage und Werkstätte. Eingerichtet mit Werkbank incl. Schraubstock und reichhaltigem Mechanikerzubehör.

**Holzwerkstätte:**

Im Stallgebäude findet sich eine gut ausgestattete Holzwerkstätte mit diverserem Zubehör.

**Besonderheiten:**

Finnische Sauna 2000 cm x 2000 cm, mit 380 Volt Ofen.

Am Hof befindet sich ein schmiedeeisernes Kreuz (Gedenkstätte) - der alte Korpus ist Geschichtsträchtig und aufgrund der Fußstellung vermutlich von vor dem 16. Jhd.

**Betriebskosten-Stand 2023 ca. (laut Auskunft des Eigentümers):**

Grundsteuer-Gemeinde:	ca. € 27.- pro Jahr
Müll-Gemeinde:	ca. € 177.- pro Jahr
Versicherung:	ca. € 832.- pro Jahr
Rauchfangkehrer:	ca. € 91.- pro Jahr
Überprüfung Biokläranlage:	ca. € 180.- pro Jahr
Heizkosten, Strom, etc.:	verbrauchsabhängig



**LAND-/FORSTWIRTSCHAFT - NATURJUWEL  
IM LAVANTTAL – GERÄUMIGE, SANIERTE HOFSTELLE -  
EINZEL-/NATUR-/RUHELAGE MIT AUSBLICK!**



**LAGE:**

Die alleinstehende Liegenschaft liegt in schöner, ruhiger, relativ ebener, sonniger und zentraler Lage im Kärntner Lavanttal am Fuße der Saualpe.

Gemeindegebiet von Wolfsberg im Lavanttal  
Seehöhe ca. 500 Meter.  
Sehr schöner Blick übers Lavanttal und auf die Koralm.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind in der nahen Bezirkshauptstadt Wolfsberg vorhanden.

Innerhalb von ca. 10 Minuten erreicht man Wolfsberg und die Autobahnauffahrt.

Auch wird die Region Lavanttal zukünftig durch die neue Koralmbahn noch wesentlich besser erschlossen.

**Entfernungen zu:**

Wolfsberg ca. 7 bis 8 km  
Autobahnknoten Wolfsberg-Süd ca. 5 km  
Klagenfurt bzw. Flughafen Klagenfurt ca. 60 km  
Graz ca. 90 km  
Wien ca. 270 km  
Zukünftiger Bahnhof der Koralmbahn – bei St. Paul im Lavanttal ca. 23 km

**Kaufpreis: EUR 1.200.000,-**

**Im Falle eines Kaufes fallen folgende Nebenkosten an:**

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom Kaufpreis  
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis  
Kosten der Vertragserrichtung nach Vereinbarung  
Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. bzw. 3,6% vom Kaufpreis inkl. 20% USt.



Hinweise von JAHN-REAL Immobilientreuhand: JAHN-REAL ist beauftragt die oben angeführten Immobilien zu vermitteln. JAHN-REAL kann auch als Doppelmakler tätig sein. Die gemachten Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Eine Überprüfung des vorgelegten Zahlenmaterials, der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Auskünfte hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere auch der Flächenangaben wurden von JAHN-REAL nicht vorgenommen. Da sich alle Ausführungen großteils auf Angaben Dritter stützen, können wir eine Haftung für deren Richtigkeit nicht übernehmen. Die Weitergabe dieses Angebotes/Exposés, einschließlich aller Informationen und Unterlagen an Dritte, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung von JAHN-REAL zulässig. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen, Leitungen und technischen Einrichtungen erfolgten nicht – für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen sowie eines allfälligen Zubehörs wird daher seitens JAHN-REAL keinerlei Haftung übernommen. Ebenso wurden keine bodenmechanischen Untersuchungen und statische Überprüfungen an Grundstück und Gebäude durchgeführt, das Exposé stellt daher keine technische Expertise dar. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz. Nachdruck und/oder Vervielfältigung/Kopien auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung von JAHN-REAL. Irrtümer bleiben vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend. Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartezeit einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitte ich Sie, mir Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden per E-Mail unter office@jahnreal.at zu bestätigen. Weiters stehen Ihnen aufgrund neuer Verbraucherrechts-Richtlinien diverse Formulare und Erläuterungen zum Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz gemäß § 4 Abs 1 FAGG in unserem Downloadbereich zur Verfügung. Kauf-/Mietinteressenten können den Maklervertrag direkt per Onlineformular unter <http://www.maklervertrag.at/ID/JAHN-REAL> ausfüllen. Es gelten die AGB's von Jahn-Real.