

**!!!Preisreduzierung!!! Ihr Traum vom Landleben: Hofstelle  
mit Charme, Pferden und Obstbäumen.**



**Objektnummer: 5940/6506-1**  
**Eine Immobilie von PD Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9113 Ruden
<b>Baujahr:</b>	1876
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	340,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Würcher**

PD Immobilien  
Neue Bienengasse 5  
8020 Graz

T +43664 5476300  
H +43664 5476300

Ge  
Ve











# Objektbeschreibung

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der idyllischen Ortschaft St. Radegund, eingebettet in die malerische Gemeinde Ruden im Bezirk Völkermarkt, Kärnten. Die Umgebung bietet eine sonnige, ruhige und waldreiche Kulisse. Östlich erstreckt sich die majestätische Koralpe, während im Westen die imposante Saualpe zu finden ist. Im Süden erhebt sich der markante Hausberg Petzen, dessen Gipfel einen atemberaubenden Blick auf die Gemeinde ermöglicht. Ruden vereint ländlichen Charme mit notwendiger Infrastruktur. Dinge des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

## Objektbeschreibung

Auf einem Grundstück von rund 1.000 m<sup>2</sup> (blau) präsentiert sich diese vielseitige Liegenschaft, die aus einer Hofstelle mit einem zweistöckigen, teilunterkellerten Wohnhaus besteht.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, bei Bedarf eine Fläche von rund 6.000 m<sup>2</sup> für die Haltung von Tieren dazuzupachten. Diese Pachtfläche ist langfristig verfügbar und bietet auch Unterstellmöglichkeiten für Tiere. Alternativ kann das Grundstück auf über 7.800 m<sup>2</sup> (gelb) mit einem Wirtschaftsgebäude und einem Zubau im Rohbauzustand erweitert werden.

## Wohnhaus

Das geräumige Wohnhaus bietet rund 340 m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf zwei Etagen und einen Keller. Mit insgesamt 11 Zimmern bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und kann ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen angepasst werden.

Mit jeweils zwei Küchen sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss sowie insgesamt fünf Badezimmern—zwei mit Dusche und WC im Erdgeschoss und drei im Obergeschoss, eines davon mit Badewanne—bietet das Haus die Möglichkeit, getrennte Wohneinheiten einzurichten. Der moderne Sicherungskasten ist bereits mit fünf Smartmetern ausgestattet das eine separate Verbrauchserfassung für jede Einheit ermöglichen. Zusätzlich erleichtern vier Wasseruhren die individuelle Abrechnung des Wasserverbrauchs.

Die überwiegend aus Holz und Kunststoff gefertigten Fenster sind teilweise mit Rollläden ausgestattet, und Dachschrägenfenster im Obergeschoss sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume. Eine großzügige Dachterrasse von etwa 53 m<sup>2</sup> in westlicher Ausrichtung lädt zum Entspannen ein und ist über eine eigene Außentreppe erreichbar.

Der Keller umfasst zwei Räume mit einer funktionstüchtigen Ölheizung, einem neuwertigen Kessel und einem 4.000-Liter-Öltank. Eine Gartenhütte und eine Laube bieten zusätzlichen

Raum für gemütliche Stunden im Freien. Aktuell wird ein Teil des Hauses für Kurzzeitvermietungen genutzt.

## **Beschreibung für die Optionen zur Langfristigen Grundstückserweiterung**

### **Wirtschaftsgebäude**

Das angrenzende Wirtschaftsgebäude verfügt über einen Stall mit acht Boxen, ideal für die Haltung von Pferden oder anderen Nutztieren. Zusätzlich stehen ein Kühlhaus mit ca. 8 m<sup>2</sup>, ein Trocknungsraum mit ca. 12 m<sup>2</sup>, zwei Räucherkammern mit je ca. 6 m<sup>2</sup> und ein Schlachtraum zur Verfügung, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

### **Zubau im Rohbauzustand**

Der zweistöckige Zubau bietet eine großzügige Nutzfläche und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Fertigstellung. Hier können Sie Ihre Wohnräume nach eigenen Vorstellungen realisieren.

### **Außenbereich**

Im nördlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine potenzielle Weidefläche, ideal für Tierhaltung oder landwirtschaftliche Nutzung. Hier bereichern zehn Apfelbäume und ein Zwetschgenbaum das Areal, die zur eigenen Obsternte einladen. Zahlreiche weitere Extras und Details erwarten Sie vor Ort und werden Sie überzeugen.

### **Hinweis**

Bitte beachten Sie, dass das Objekt teilweise sanierungsbedürftig ist. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Post <3.500m

Geldautomat <8.000m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap