

## **Wohnen im Grünen: Viel Wohnfläche für Familien, Naturliebhaber und kreative Gestalter**



Daheim D.A. Immobilien GmbH \_ Außenansicht

**Objektnummer: 8086/313**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9183 Lessach
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	244,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	455.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Dominic Nagele-Stolz**

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 149 50 97

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# Objektbeschreibung

## Wohnen in einer traumhaften Grünlage mit einzigartigem Fernblick!

Sie suchen Ihren Platz der Ruhe und **Entschleunigung**? Dann ist diese äußerst reizende Familienrarität das Objekt Ihrer Begierde! Verwirklichen Sie jetzt Ihren Traum vom Eigenheim mit viel Raum und Platz für ihre persönliche Entfaltung!

### Highlights:

- + 2.063m<sup>2</sup> Grund | teilbar
- + 2 separate Wohneinheiten möglich
- + Aktuell 7 Schlafzimmer
- + Sehr gute Raumaufteilung
- + Helle, lichtdurchflutete Räume
- + Großer Garten
- + Balkon und Terrasse

Dieses geräumige Haus bietet einen gut durchdachten Grundriss und Funktionalität und schafft ein ideales Umfeld für das Familienleben. Der große Garten ist gut angelegt und bietet ausreichend Platz für Familientreffen, Kinderspiele oder Gartenarbeit. Wenn Sie wollen, dass ihr Kind in einer **ruhigen**, vertrauten und naturverbundenen Umgebung aufwächst, dann ist dieses Objekt genau das richtige für Sie. Stellen Sie sich vor, wie Sie am Wochenende das Essen zubereiten und nebenbei ihrem Kind beim Fußballspielen im Garten zuschauen können. Am Nachmittag schlendern Sie über die Äcker und Wiesen und genießen die saubere **Naturluft**, die Sonne und die umliegende Landschaft.

## **Flächenaufteilung:**

- KG ca. 61m<sup>2</sup>

(Technikraum, Abstellmöglichkeiten)

- EG ca. 122m<sup>2</sup>

(Vorraum, Badezimmer, separates WC, abgetrennte Küche, offener Wohn- und Essbereich,  
2 Schlafzimmer, Terrasse)

- OG ca. 122m<sup>2</sup> + 2 Balkon

(2 Badezimmer mit WC, 5 Schlafzimmer)

**Hinweis:** Dieses Anwesen bietet nicht nur viel Platz, sondern auch die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Ein Gutachten durch einen Sachverständigen liegt bereits vor. Die ca. 40 m<sup>2</sup> große Garage weist Feuchtigkeitsschäden auf und sollte erneuert werden. Beim Wohnhaus ist derzeit keine Drainage vorhanden, wodurch sich an einigen Innenwänden Spuren bemerkbar machen. Ein vorhandener Vollwärmeschutz bietet bereits eine gute Basis, benötigt jedoch teilweise Ausbesserungen. Mit den nötigen Sanierungen schaffen Sie hier ein langfristig wertbeständiges Zuhause – ideal, um es nach Ihren persönlichen Wünschen zu gestalten.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele - Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

**Aufgepasst:** Wenn Sie Ihre eigene Immobilie verkaufen oder einfach nur den aktuellen Marktwert erfahren möchten, bieten wir Ihnen gerne eine **kostenlose & unverbindliche online Bewertung** an. So wissen Sie genau, wo Sie stehen – transparent, professionell und persönlich. Einfach unsere Homepage besuchen und unter dem Reiter Bewertung ihre Angaben vervollständigen.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap