

**Das Projekt, das alles möglich macht: vom  
Einfamilienraum bis zum Bauträgerhighlight**



**Objektnummer: 1040**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9581 Ledenitzen
<b>Nutzfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 140,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 2,06
<b>Kaufpreis:</b>	249.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Rauter**

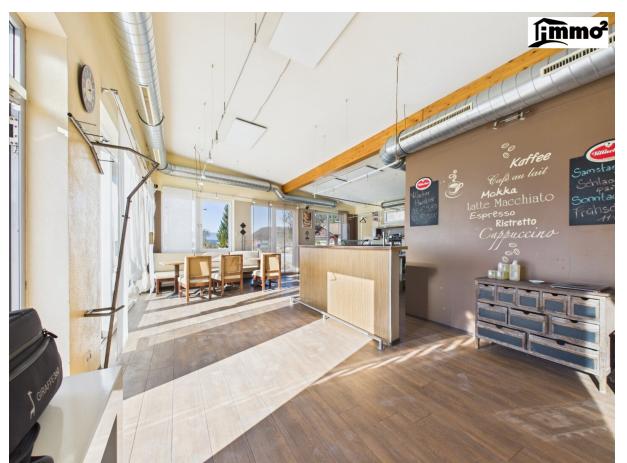
Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

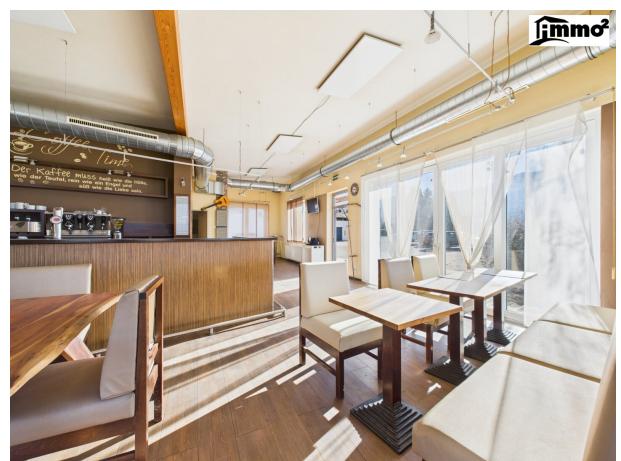
T +43 676/362 47 86

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





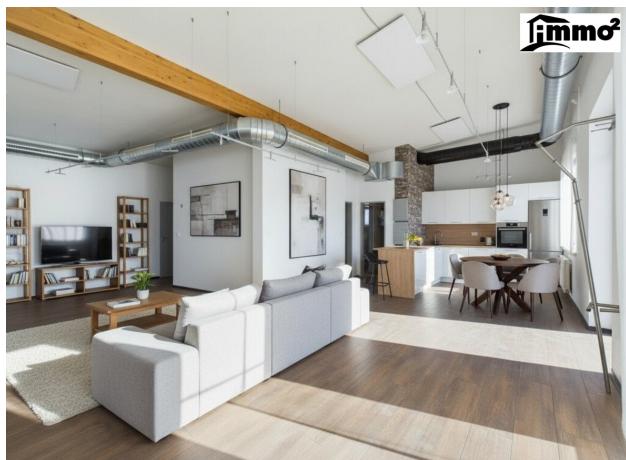
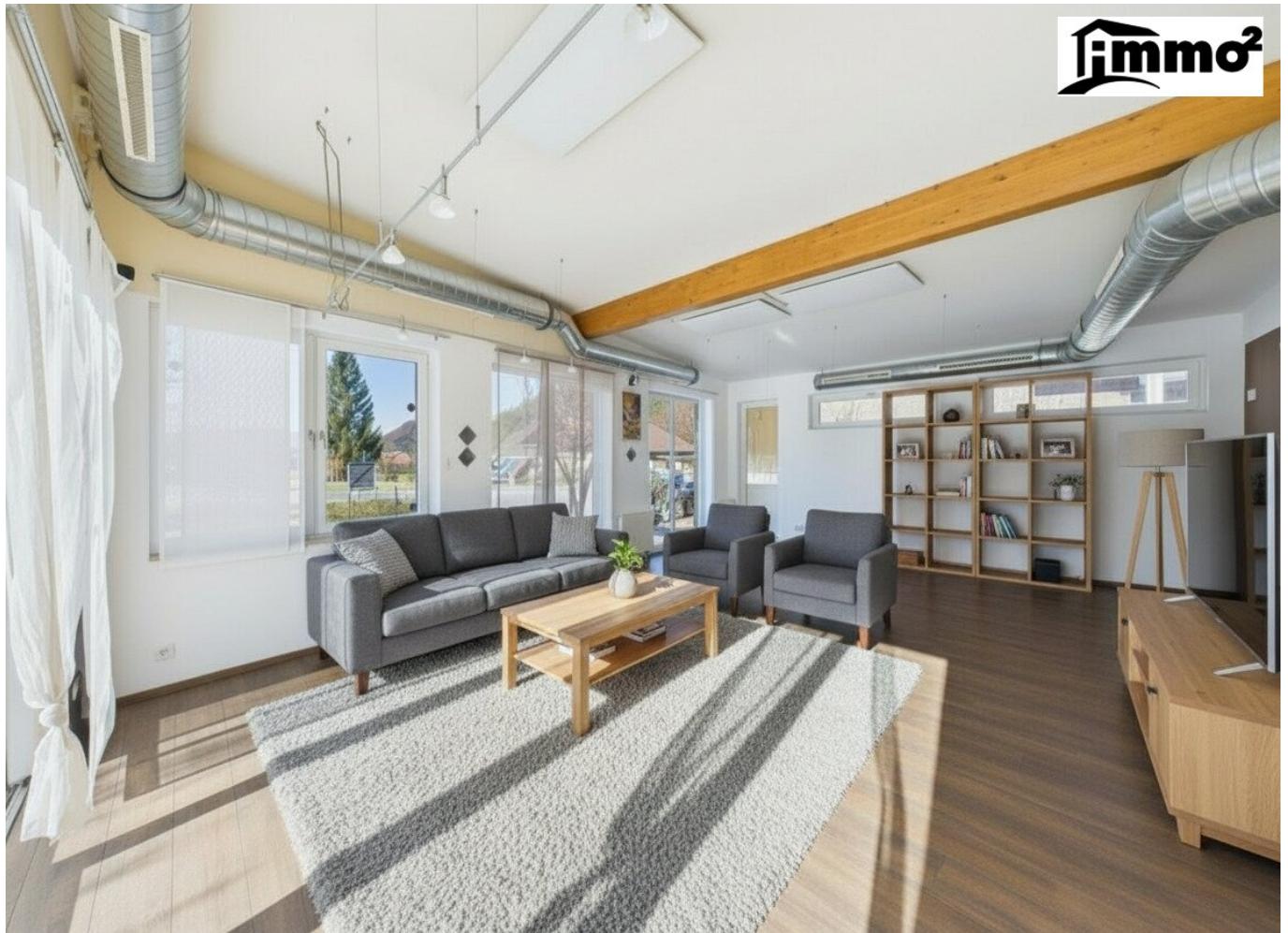






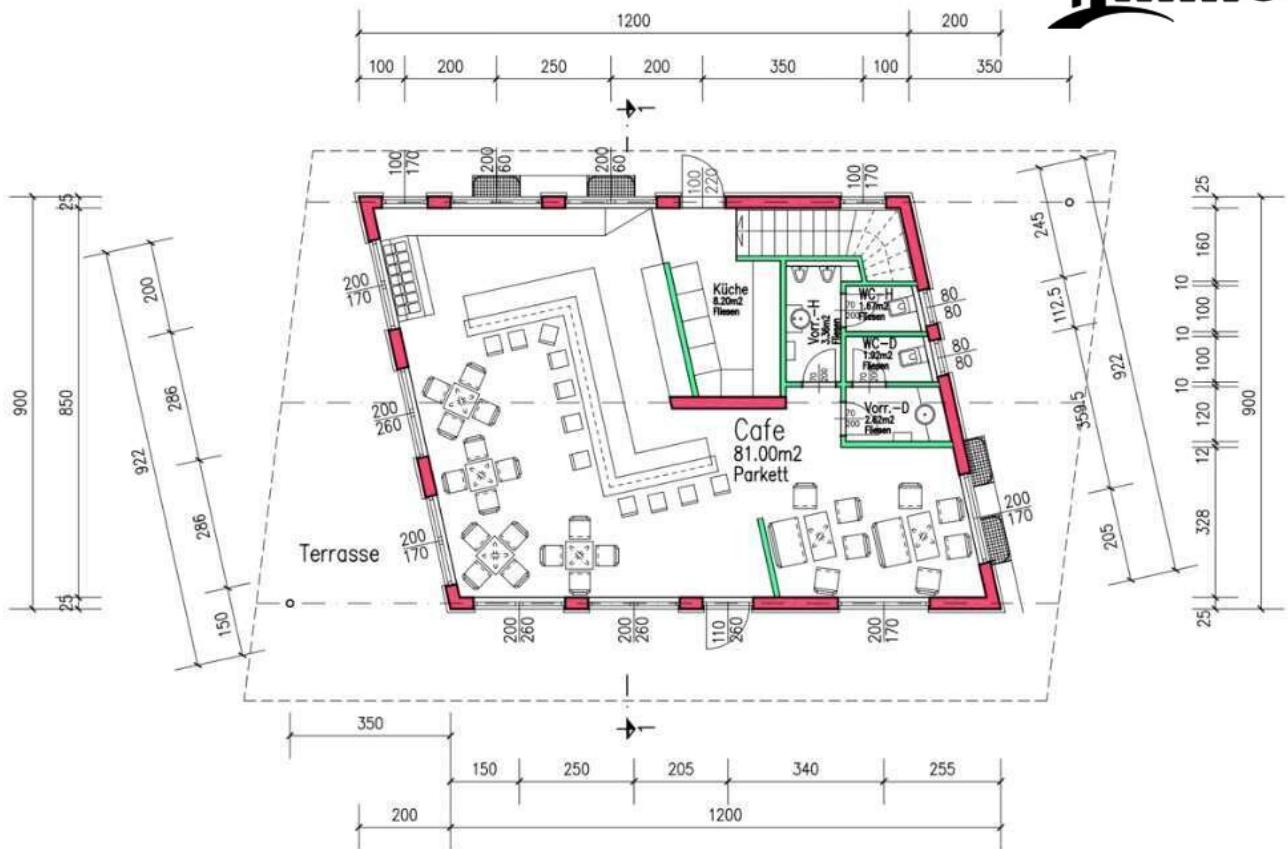


**imm<sup>o</sup>**



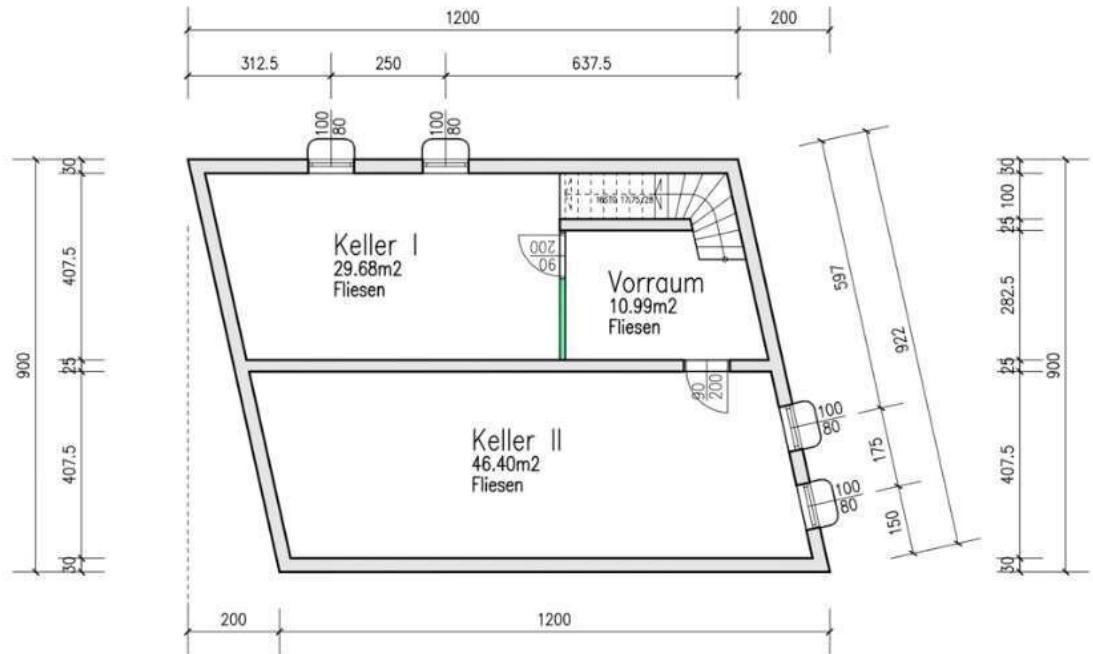
**ERDGESCHOSS**

**imm<sup>o</sup><sup>2</sup>**



Immobilien  
Immobilien  
Immobilien

## KELLERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### Ihr multifunktionales Traumobjekt am Faaker See

Dieses außergewöhnliche Objekt in Ledenitzen ist ein wahrer Alleskönner – ein Ort, an dem Visionen Realität werden, wie man an unseren Beispielen erkennen kann. Nur 1,6 km vom türkisfarbenen Faaker See entfernt, präsentiert sich diese Immobilie als seltene Chance für Menschen, die groß denken: Ob Business, Gesundheit, Kreativität oder Wohnen – hier ist jede Nutzung möglich.

Das Objekt verbindet eine traumhafte Lage mit einem flexiblen Grundriss, viel Freiraum, hervorragender Sichtbarkeit und einem Potenzial, das in dieser Region kaum noch zu finden ist. Ganz gleich, ob Sie gründen, erweitern oder neu investieren möchten – hier entsteht, was Sie sich vorstellen.

Mit insgesamt ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss, einem vollwertigen 80 m<sup>2</sup> Keller und der Möglichkeit für eine Aufstockung von rund weiteren 80 m<sup>2</sup> entsteht ein beeindruckender Spielraum für individuelle Wohnkonzepte. Ganz gleich, ob Sie großzügiges Familienwohnen planen oder moderne, getrennte Einheiten schaffen möchten – dieses Objekt lässt Ihnen alle Freiheiten, siehe unsere zugefügten Symbolfotos.

### IMMO-HOCH<sup>2</sup> HIGHLIGHTS – Ein Projekt mit Zukunft

- **Lage:** Ledenitzen – gute Anbindung, vorne Hauptstraße, hinten Nebenstraße
- **Grundstück:** ca. 900 m<sup>2</sup> – ideal für EFH oder bis zu 2 Wohneinheiten
- **EG:** ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Keller:** ca. 80 m<sup>2</sup> – ideal für Lager, Hobby, Wellness oder Technik
- **Aufstockung:** ca. 80 m<sup>2</sup> zusätzlich möglich
- **Terrassenflächen:** perfekt für sonnige Outdoor-Bereiche
- **Parken:** 10 eigene Stellplätze
- **Baujahr:** 2003
- **Pluspunkte:** flexible Baustruktur, hervorragende Erweiterungsmöglichkeiten, starke Basis für moderne Architektur

# **Ein Standort mit Lebensqualität & guter Erreichbarkeit**

Ledenitzen bietet eine charmante Mischung aus Natur, Alltagskomfort und Nähe zu den Highlights der Region. Die Hauptstraße vorne sorgt für gute Erreichbarkeit, während die rückwärtige Nebenstraße Potenzial für ruhige, private Wohnbereiche schafft. Die Nähe zum Faaker See, zu Freizeitangeboten und zu Villach macht diesen Ort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Käufer von hochwertigen Eigentumswohnungen.

## **Fazit – Hier formt sich Wohnraum mit Perspektive**

Dieses Objekt steht für Wohnvielfalt, Potenzial und Gestaltungsfreiheit. Ob als privater Wohnraum oder als Bauträgerprojekt: Sie schaffen hier Raum, der begeistert. Mit unseren Bildern möchten wir Ihnen gerne ein paar Möglichkeiten näher bringen. Derzeit ist das Objekt noch als Café möbliert.

## **Verwirklichen Sie Ihre Vision – hier entsteht Ihr nächstes Wohnprojekt.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <5.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap