

**Aus Bestehendem Neues schaffen – Ihr Traum vom  
Einfamilienhaus kann Wirklichkeit werden**



**Objektnummer: 1113**

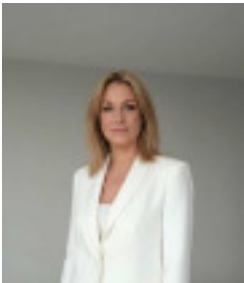
**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## 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>	<b>E</b> 140,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 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 163  
9210 Pörschach am Wörthersee

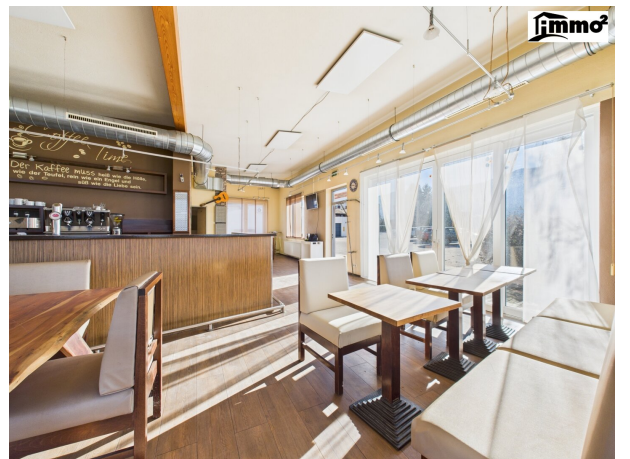
T +43 676/362 47 86

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





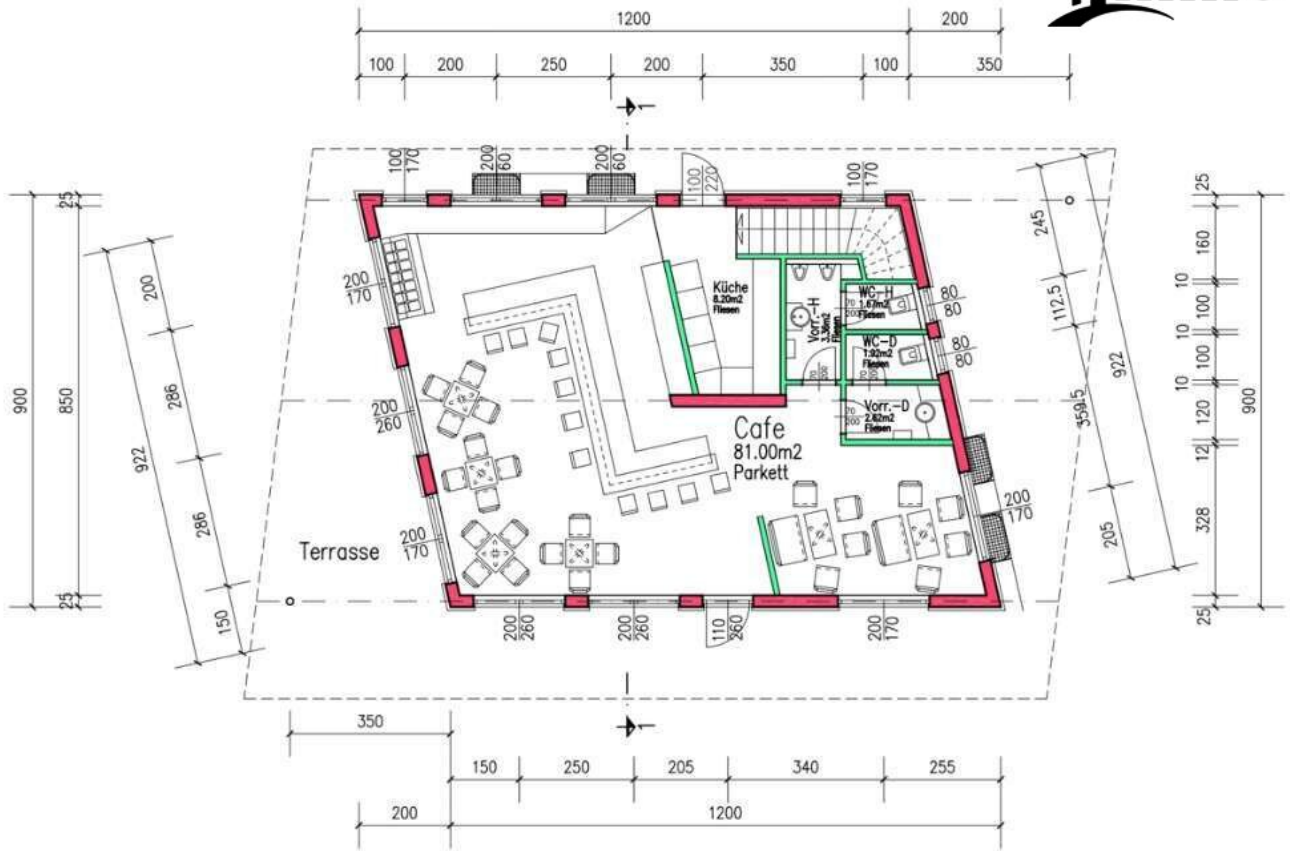




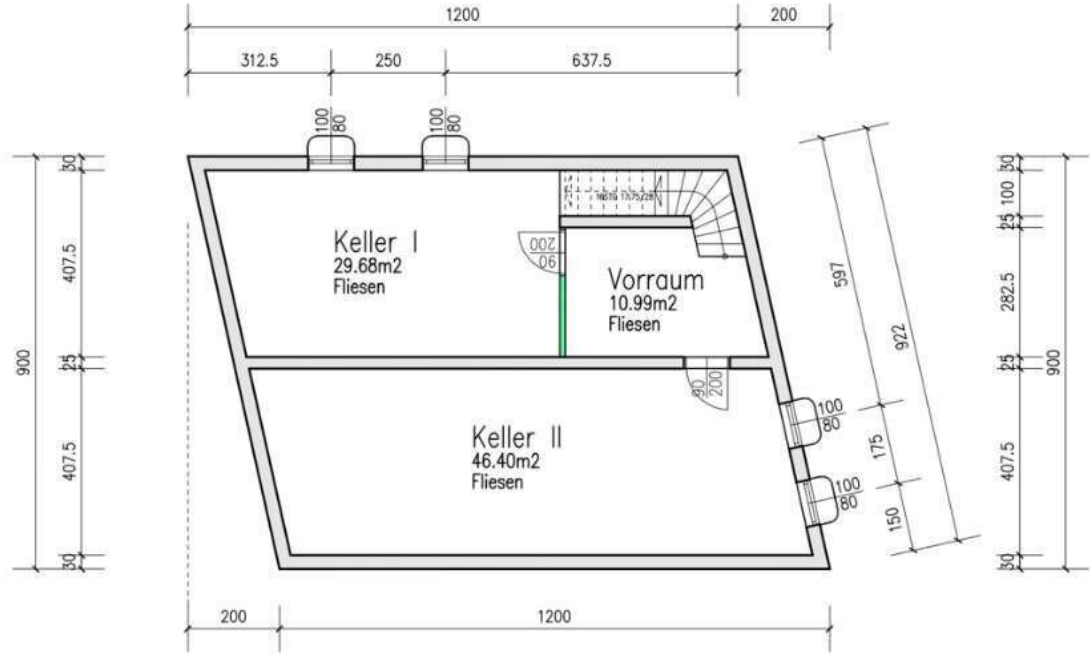




# ERDGESCHOSS



# KELLERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### Ihr neues Familienzuhaus nahe dem Faaker See

Dieses besondere Objekt in Ledenitzen bietet Familien die einmalige Chance, ein Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Nur 1,6 km vom türkisfarbenen Faaker See entfernt, eröffnet sich ein Ort, an dem Kinder spielen, Eltern entspannen und die ganze Familie gemeinsame Momente genießen kann.

Hier erwarten Sie ein Traumblick auf die Karawanken, sonnige Terrassen und helle, freundliche Räume, die Platz für Leben, Spielen und Erholung bieten. Ob offenes Wohnzimmer, separate Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyräume im Keller – dieses Haus wächst mit Ihrer Familie und passt sich Ihren Bedürfnissen an.

Mit rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss, einem vollwertigen Keller mit weiteren 80 m<sup>2</sup> sowie der Möglichkeit einer Aufstockung um ca. 80 m<sup>2</sup> entsteht viel Raum für individuelles Familienleben. Vom klassischen Einfamilienhaus bis hin zu getrennten Wohnbereichen für Kinder und Eltern oder Mehrgenerationenwohnen – hier ist alles möglich. Die beigefügten Symbolfotos zeigen, welches Potenzial in diesem Objekt steckt.

### Perfekt für Familien

- Ca. 900 m<sup>2</sup> Grundstück – Platz zum Spielen, Gärtnern und Entspannen
- Flexible Raumaufteilung für wachsende Familien entstehen lassen
- Vollwertiger Keller ideal für Spielzimmer, Fitness, Werkstatt oder Stauraum
- Ausbaupotenzial für zusätzliche Kinderzimmer oder einen Elternbereich
- Großzügige, sonnige Terrassen mit Traumblick auf die Karawanken
- Die große Parkfläche lässt sich perfekt in eine grüne Oase für die Familie verwandeln
- Gute Anbindung zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten

### Familienleben mit Aussicht

Die Nähe zum Faaker See eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – Baden, Radfahren oder Naturerlebnisse direkt vor der Haustür. Gleichzeitig genießen Sie einen wunderschönen Blick auf die Karawanken, viel Sonne und Lebensqualität. Villach und andere Ziele sind schnell

erreichbar, sodass Arbeit, Schule und Freizeit perfekt kombinierbar sind.

## **Fazit – Ein Zuhause, das mit Ihrer Familie wächst**

Dieses Haus ist kein fertiges Konzept, sondern eine Einladung zur Gestaltung. Hier schaffen Sie ein Zuhause, das zu Ihrem Familienleben passt – individuell, großzügig und zukunftssicher. Aktuell ist das Objekt noch als Café möbliert, bietet jedoch die perfekte Basis für ein liebevoll gestaltetes Familienhaus.

Verwandeln Sie dieses Objekt in Ihr persönliches Familienparadies – sonnig, mit Traumblick, viel Platz und eigener grüner Oase.

### **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