

**Moderne Doppelhaushälfte in traumhafter Lage –  
Erstbezug mit Karawankenblick**



**Objektnummer: 1183**

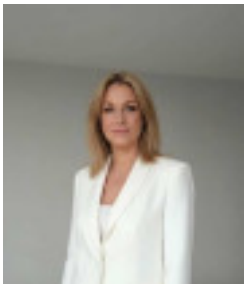
**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9581 Ledenitzen
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Rauter**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 676/362 47 86

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**Immo²**  
KOSTENLOSE  
BEWERTUNG



# Die richtige Finanzierung für Ihre Traumimmobilie



Unabhängig. Transparent. Flexibel.



Individuelle Beratung vor Ort und eine speziell auf Ihre Anforderungen zugeschnittene Lösung.

Individuell, verlässlich, zielführend



Sie profitieren von unserem umfangreichen Netzwerk von über 120 Kreditinstituten.

Unser Netzwerk öffnet Ihnen den Weg zur besten Lösung.

**Sie haben das Recht auf den besten Wohnkredit.**

Wir vergleichen unabhängig und finden für Sie den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank.

Ihr Alexander Knoll



**Alexander Knoll**

Finanzierungsexperte



alexander.knoll@infina-partner.at



+43 676 3747295



infina.at/knoll



# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause in Ledenitzen – Wohnen mit Blick auf die Karawanken

In sonniger und begehrter Lage von Ledenitzen entsteht ein modernes Doppelhausprojekt, das zeitgemäßes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbindet. Die zum Verkauf stehende **linke Doppelhaushälfte laut Plan** überzeugt durch eine klare Architektur, durchdachte Raumaufteilung und eine traumhafte Aussicht auf den Mittagskogel sowie die umliegende Bergwelt der Karawanken. Hier entsteht ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Natur und modernes Wohnen perfekt kombinieren möchten.

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- Lage: Ruhige, sonnige Wohnlage in Ledenitzen mit Blick auf Mittagskogel und Karawanken
- Wohnfläche: ca. 70 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2 Schlafzimmer, 1 Wohn-Essbereich, Bad mit WC und Dusche
- Küche: Offener Wohn-Ess-Kochbereich
- Baujahr: Neubau – Baustart Sommer 2026
- Energieeffizienz: Moderne Bauweise, Fußbodenheizung (vorgesehen), Luftwärmepumpe
- Besonderheiten: ca. 141 m<sup>2</sup> Eigengarten, großzügige Terrasse, große Fensterflächen, helle Räume, Stellplätze vorhanden, schlüsselfertige Ausführung

Für Fahrräder ect. kann im Nachhinein gerne ein Geräteschuppen im Garten aufgestellt werden.

Option für einen Teilkeller oder Keller mit Aufpreis offen!

## **Komfort und Qualität**

Die Doppelhaushälfte wird in moderner Bauweise errichtet und überzeugt durch eine klare architektonische Linie sowie eine funktionale Raumaufteilung. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Wohnräume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die belagsfertige Ausführung ermöglicht es Ihnen, den Innenbereich ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

## **Natur trifft Lebensqualität – Top Lage nahe Faaker See**

Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und hervorragender Erreichbarkeit:

- Faaker See: In wenigen Minuten erreichbar – ideal für Freizeit und Erholung
- Villach: Kurze Fahrzeit in die Stadt
- Natur & Berge: Direkt vor der Haustüre – perfekter Ausgangspunkt für Sport und Erholung
- Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Umgebung

## **Zusammenfassung**

Diese moderne Doppelhaushälfte in Ledenitzen bietet ein durchdachtes Wohnkonzept in einer der attraktivsten Lagen Kärntens. Die Kombination aus Neubau, hochwertiger Bauweise, Eigengarten und traumhaftem Ausblick macht diese Immobilie zu einer idealen Wahl für Eigennutzer und Anleger. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich frühzeitig ein Zuhause in dieser besonderen Lage zu sichern.

Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin und lassen Sie sich dieses attraktive Neubauprojekt näher vorstellen!

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 <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <6.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap