

# **Sanierungsobjekt mit Potenzial und traumhaftem Blick auf den Mittagskogel**



**Objektnummer: 8086/462**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9581 Ledenitzen
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	58,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 53,95 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marco Ressmann**

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz 1  
9020 Klagenfurt









# Was ist Ihre Immobilie wirklich wert?



Kostenlose & unverbindliche  
**Bewertung** für Eigentümer.



Ihre Immobilie.  
Unser  
Versprechen.



Jetzt Bewertung starten auf

[www.immohelden.at](http://www.immohelden.at)



## Objektbeschreibung

Wenn Sie handwerkliches Geschick und Freude an der Umsetzung eigener Wohnideen mitbringen, könnte sich hier eine besondere Gelegenheit für Sie ergeben.

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2008 bietet auf rund 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine solide Basis für individuelle Wohnräume. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Vollgeschosse – ermöglicht durch das moderne Pultdach – und überzeugt durch eine durchdachte Raumstruktur.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über ca. 58,77 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche, die vielseitig verwendet werden kann.

Auf dem etwa 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück lädt ein Garten zum Verweilen und Gestalten ein. Besonders hervorzuheben ist die rund 25 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse, die angenehme Stunden im Freien bei nahezu jeder Witterung ermöglicht.

Ein Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge rundet das Angebot ab. Als besonderes Highlight bietet die Liegenschaft einen wunderschönen Ausblick auf den Mittagkogel, der für eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre sorgt.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Durch Haustiere entstandene Schäden machen eine umfassende Sanierung erforderlich, bieten jedoch gleichzeitig die Chance auf eine Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **+43 664 233 88 61**.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Marco Ressmann, DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

? **Sie wollen wissen, wie viel ihre Immobilie heute wirklich wert ist?**

? Jetzt diskret & kostenlos online bewerten lassen

*(in nur 2 Minuten – unverbindlich)*

***www.immohelden.at***

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <6.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap