

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



Objektnummer: 1306

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9581 Ledenitzen
Nutzfläche:	87,00 m²
Keller:	87,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 140,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,06
Kaufpreis:	249.900,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Rauter

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörschach am Wörthersee

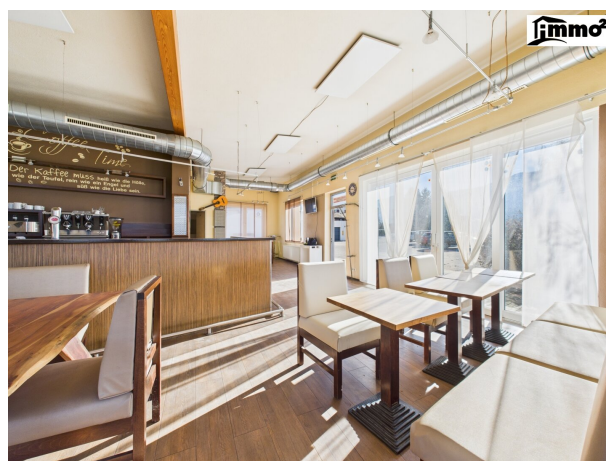
T +43 676/362 47 86

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





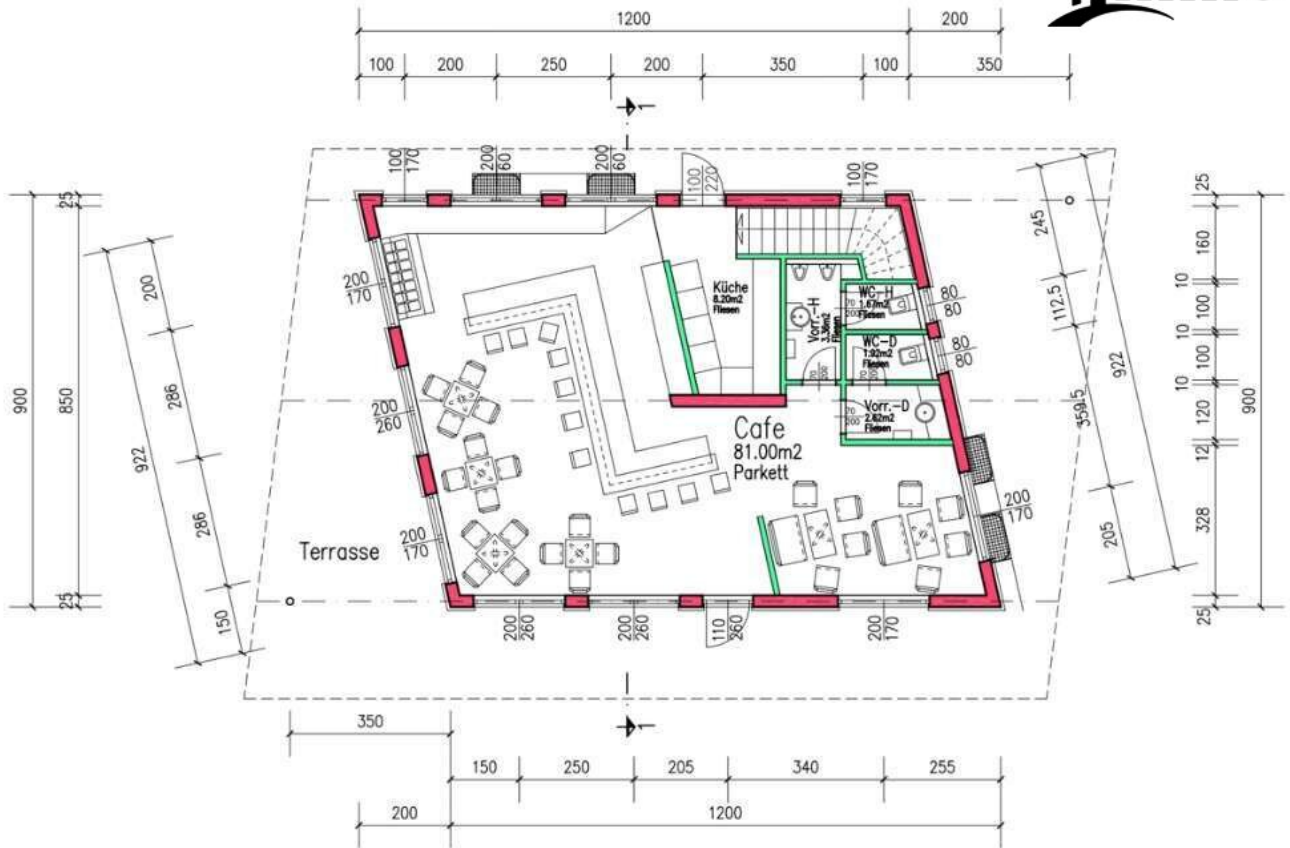




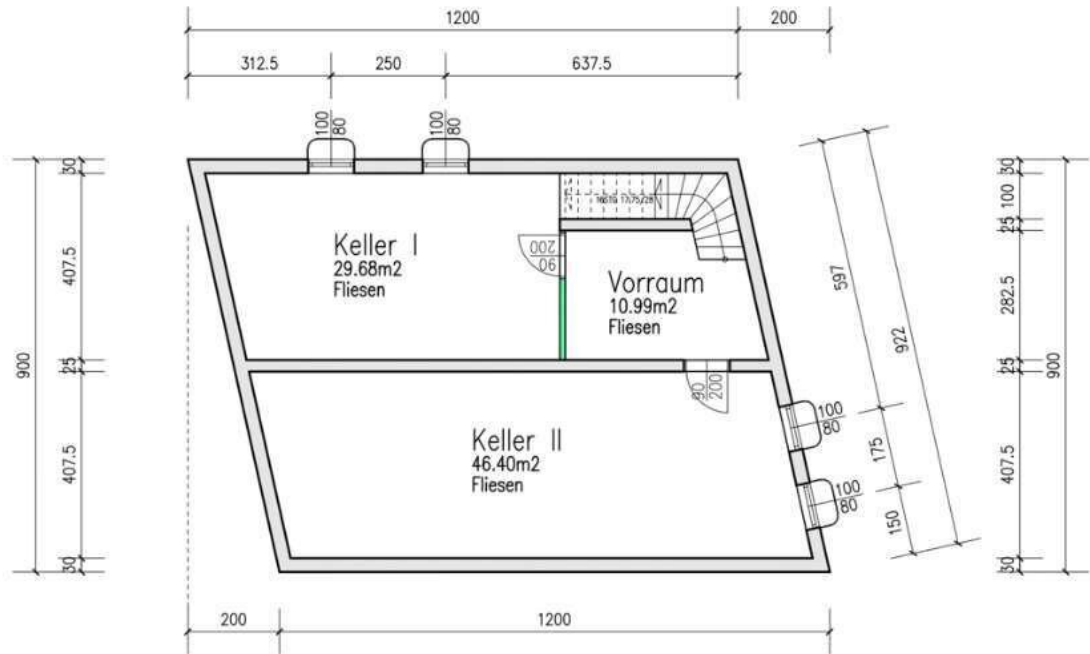




ERDGESCHOSS



KELLERGECHOSS



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 m² Wohnfläche im Erdgeschoss, einem vollwertigen Keller mit weiteren 80 m² sowie der Möglichkeit einer Aufstockung um ca. 80 m² 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 m² 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