Wohnen nahe dem Faaker See – Großzügiges Einfamilienhaus mit 6 Zimmern, Garten und Garage



Objektnummer: 1422

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9581 Ledenitzen
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	222,00 m²
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 88,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	369.000,00 €
Provisionsangabe:	

2,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Riss

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2











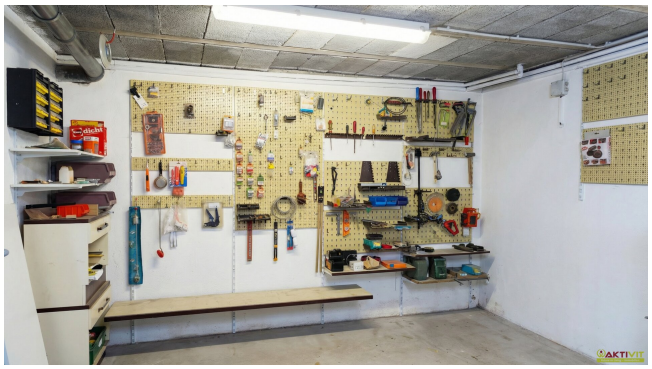






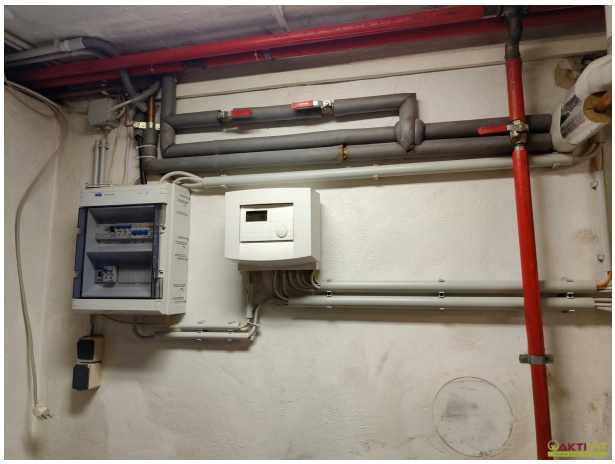


















Objektbeschreibung

Wohnen, wo andere Urlaub machen – Großzügiges Einfamilienhaus nahe dem Faaker See und Villach

In ruhiger Wohnlage der beliebten Gemeinde Ledenitzen am Faaker See erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit rund 150 m² Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von 1.145 m².

Die Liegenschaft vereint angenehmes, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Lagequalität. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum türkisblauen Faaker See sowie zur Stadt Villach, die mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten in kurzer Zeit erreichbar ist.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt ca. sechs Zimmern, einen gemütlichen Wohnbereich mit anschließendem Wintergarten und direktem Zugang in den Garten. Ein großzügiger Keller mit Sauna, Balkon, Loggia sowie eine angebaute Garage mit zwei PKW-Stellplätzen ergänzen das attraktive Gesamtangebot.

Auch technisch ist die Immobilie gut ausgestattet: Eine neue Luftwärmepumpe, eine Photovoltaikanlage und ein zusätzlicher Holzofen sorgen für unterschiedliche Möglichkeiten der Energieversorgung.

Ein Zuhause für alle, die Ruhe, Natur und eine gute Infrastruktur schätzen – und die Vorzüge der Region rund um den Faaker See und Villach genießen möchten.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK

- Begehrte Wohnlage in Ledenitzen am Faaker See
- **Nähe zum türkisblauen Faaker See und zur Stadt Villach**
- Großzügiges Grundstück mit insgesamt 1.145 m²
- Ca. 150 m² Wohnfläche auf Erd- und Dachgeschoss
- Ca. 6 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

- Gemütlicher Wintergarten mit Fußbodenheizung
- Direkter Zugang vom Wintergarten in den Garten
- Großzügiger Keller mit ca. 60 m² und eigener Sauna
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage am Dach
- Zusätzlicher Holzofen
- Angebaute Garage mit 2 PKW-Stellplätzen
- Kombination aus Bauland – Wohngebiet und Grünland – Garten

DAS HAUS

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1982 errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von rund 150 m², die sich auf das Erdgeschoss und das Dachgeschoss verteilt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Kellergeschoss mit ca. 60 m² zusätzlicher Nutzfläche.

Erdgeschoss

Über einen kurzen äußeren Stufenaufgang gelangt man in den Eingangsbereich des Hauses. Von hier aus erschließt ein zentraler Vorraum die einzelnen Räumlichkeiten dieser Ebene.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum. Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet einen funktionalen Kochbereich.

Das Esszimmer ist direkt mit dem Wohnzimmer verbunden und schafft einen großzügigen, angenehmen Wohnbereich. Ein besonderes Highlight ist der moderne Wintergarten, der direkt

vom Wohnzimmer aus erreichbar ist. Von hier aus gelangt man unmittelbar in die Gartenanlage und kann den Blick ins Grüne und auf den Dorbratsch genießen.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss verbindet ein Flur zwei weitere Zimmer, sowie einen kleinen Arbeitsbereich und ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Eines der Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen eigenen Balkon, der den privaten Wohnbereich angenehm ergänzt.

Kellergeschoss

Der Keller bietet mit rund 60 m² mehrere getrennte Räume und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben ausreichend Stauraum befindet sich hier auch eine kleine Infrarot-Sauna, die einen zusätzlichen Rückzugsort für entspannte Stunden bietet.

Außenbereich und Garage

Das großzügige Grundstück mit 1.145 m² bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Erholung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Direkt an das Wohnhaus angebaut ist eine Garage mit Platz für zwei PKW. Der Wintergarten erweitern die Wohn- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das im Jahr 1982 errichtete Wohnhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine solide technische Ausstattung.

Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Im Wintergarten sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Ergänzend stehen ein kleinerer Holzofen sowie eine Photovoltaikanlage am Dach zur Verfügung.

Die Bodenbeläge im Haus bestehen aus Estrich, Fliesen und Fertigparkett.

Zur weiteren Ausstattung zählen:

- Einbauküche
- Große Esszimmereckbank mit Tisch

- Badezimmer mit Badewanne im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Dusche und WC im Dachgeschoss
- Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- Fenster in sämtlichen Badezimmern
- Wintergarten mit Fußbodenheizung
- Balkon und eine schöne Gartenlaube
- Keller mit ca. 60 m²
- Kleine Infrarot-Sauna
- Kabel- und Satelliten-TV
- Garage mit zwei PKW-Stellplätzen

DIE LIEGENSCHAFT

Die Grundstücksfläche umfasst insgesamt 1.145 m² und bietet eine attraktive Kombination aus bebautem Wohnbereich und ergänzender Gartenfläche.

Die Widmung gliedert sich wie folgt:

- 923 m² Bauland – Wohngebiet
- 222 m² Grünland – Garten

Damit bietet die Liegenschaft ein großzügiges Grundstück mit ausreichend Platz für Garten, Freizeit und Erholung.

DIE LAGE – ZWISCHEN FAKKER SEE, NATUR UND STADTLEBEN

Die Gemeinde Finkenstein am Faaker See zählt zu den beliebten Wohn- und Erholungsregionen im Süden Kärntens. Die Kombination aus beeindruckender Bergkulisse, türkisblauem Seewasser und der Nähe zur Stadt Villach macht diesen Standort besonders attraktiv.

Der Faaker See – Urlaubsgefühl direkt vor der Haustüre

Der nahegelegene Faaker See begeistert mit seinem außergewöhnlich türkisblauen Wasser und seiner malerischen Naturkulisse. Ob Schwimmen, Stand-up-Paddling, Radfahren oder entspannte Spaziergänge entlang des Sees – hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung.

Villach – Die Stadt ganz in Ihrer Nähe

Auch die Stadt Villach ist gut erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Ärzten und kulturellen Einrichtungen.

Die Villacher Altstadt lädt mit ihren charmanten Gassen, gemütlichen Lokalen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten zum Verweilen ein.

Natur und Freizeit in der Region

Die Umgebung bietet ein abwechslungsreiches Freizeitangebot für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Die Kärntner Seenlandschaft, die umliegende Bergwelt sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege schaffen ideale Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung zu jeder Jahreszeit.

Auch die Nähe zu Italien und Slowenien eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Ausflüge und Kurztrips.

FAZIT

Ein großzügiges Einfamilienhaus in einer attraktiven Wohnregion Kärntens, das viel Platz, eine funktionale Raumaufteilung und eine interessante technische Ausstattung miteinander verbindet.

Besonders die Kombination aus ruhiger Wohnlage, großzügigem Grundstück, Wintergarten und der Nähe zum Faaker See sowie zur Stadt Villach macht diese Immobilie zu einer

interessanten Gelegenheit für Familien und alle, die naturnah wohnen und dennoch eine gute Infrastruktur genießen möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen diese Immobilie gerne persönlich vor Ort.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Sabine Riss

+43 664 24 60 499

s.riss@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.000m
Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <6.500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m

Post <1.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap