

Ferienhaus in idyllischer Ruhelage



Hausansicht

Objektnummer: 2697/2644

Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt d-l-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9072 Ludmannsdorf
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	72,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	59,00 m²
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Günther Steger

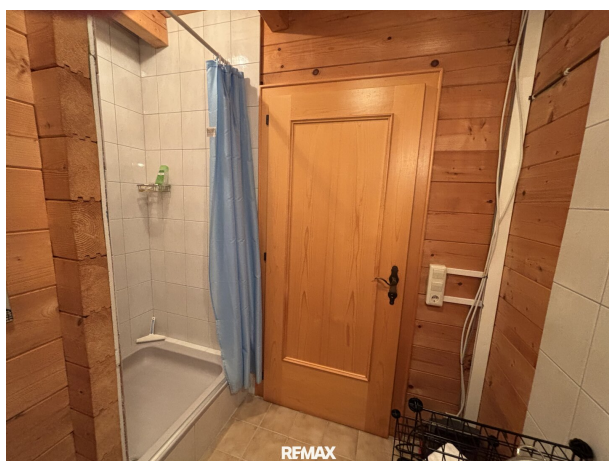
REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH
Rennplatz 2
9020 Klagenfurt

T +43 463 501 707
H +43 664 431 06 55













Objektbeschreibung

Ferienhaus in idyllischer Ruhelage mit ca. 3.000 m² Bauland

Ein besonderer Rückzugsort inmitten der Natur

Inmitten der idyllischen Landschaft von **Zedras, Gemeinde Ludmannsdorf**, befindet sich dieses charmante Holzhaus auf einem großzügigen, **ebenen Grundstück von ca. 3.000 m²**.

Das im Jahr **1994 errichtete Haus** wurde **2014 zuletzt saniert** und befindet sich in einem **sehr guten Zustand**. Die natürliche Umrandung des Grundstücks durch Bäume schafft eine geschützte Atmosphäre und sorgt für ein außergewöhnliches Maß an **Privatsphäre und Ruhe**.

Gleichzeitig überzeugt die Immobilie durch ihre gute Erreichbarkeit: Ludmannsdorf ist in etwa 10 Autominuten erreichbar, Klagenfurt und Velden am Wörthersee liegen jeweils rund 25 Autominuten entfernt.

Das Haus

Das gemütliche Holzhaus verfügt über ca. **72 m² Wohnfläche**, aufgeteilt auf **4 Zimmer**, und eignet sich hervorragend als Ferienhaus, Wochenenddomizil oder privater Rückzugsort.

Die **kleine, geschützte Terrasse mit Sonnenschutz** erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet einen angenehmen Platz zum Entspannen, Frühstücken oder gemütlichen Beisammensein.

Ein besonderes Plus ist der großzügige Keller mit ca. **60 m²**, der ausgesprochen viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Beheizung erfolgt über einen **Holzofen**, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Zusätzlich verfügt jeder Raum über eine eigene **Elektropanelheizung**, wodurch eine flexible Beheizung möglich ist.

Das Haus ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und die Wasserversorgung erfolgt über eine Wassergenossenschaft.

Eckdaten zum Gebäude

- Baujahr: **1994**
- Letzte Sanierung: **2014**
- Wohnfläche: ca. **72 m²**
- **4 Zimmer**
- Kellerfläche: ca. **60 m²**
- kleine Terrasse mit Sonnenschutz
- sehr guter Zustand
- Beheizung über Holzofen
- zusätzliche Elektropanelheizungen in jedem Raum
- Kanalanschluss an das öffentliche Netz
- Wasserversorgung über eine Wassergenossenschaft

Großzügiges, ebenes Grundstück mit viel Potenzial

Das ca. **3.000 m² große und ebene Grundstück** ist als **Bauland – Wohngebiet** gewidmet und stellt damit einen wesentlichen Bestandteil dieser besonderen Immobilie dar.

Die natürliche Umrandung durch Bäume schafft eine angenehme Abgeschlossenheit und schützt das Anwesen vor unmittelbaren Einblicken. Dadurch entsteht eine ganz besondere Kombination aus **Privatsphäre, Naturverbundenheit und Freiraum**.

Die großzügige Grundstücksfläche bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Nutzung und Gestaltung.

Ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende

Dieses Anwesen eignet sich besonders für Menschen, die einen **privaten Rückzugsort inmitten der Natur** suchen.

Ob als Ferienhaus, Wochenenddomizil, Rückzugsort für die Familie, Domizil für Naturliebhaber oder einfach als persönlicher Ort für Erholung und Entschleunigung – das Anwesen bietet dafür eine Vielzahl an Möglichkeiten.

Das bestehende Holzhaus vermittelt eine warme und gemütliche Atmosphäre, während die Terrasse einen schönen Übergang zwischen Wohnraum und Natur schafft. Das großzügige Grundstück bietet darüber hinaus viel Raum für individuelle Vorstellungen.

Eine besondere Gelegenheit

Ein ebenes Grundstück mit ca. 3.000 m², gewidmet als **Bauland – Wohngebiet**, ein gepflegtes Holzhaus mit 4 Zimmern, großzügigem Keller und gemütlicher Terrasse sowie eine naturnahe, abgeschirmte Lage machen dieses Anwesen zu einer besonderen Immobilie.

Wer sich einen Ort wünscht, an dem **Ruhe, Natur und Privatsphäre** im Mittelpunkt stehen, gleichzeitig aber die Nähe zu Klagenfurt und dem Wörthersee schätzt, findet hier einen außergewöhnlichen Rückzugsort.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf Informationen des

Eigentümers bzw. Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung

übernommen. Änderungen, Irrtümer, Druck- und Rechenfehler bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein

vertragliches Angebot dar und ersetzt keine persönliche Besichtigung der Liegenschaft.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <7.500m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <6.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap