

Einzigartiges Einfamilienhaus mit riesigem Garten und warmer Atmosphäre



Objektnummer: 8521/79

Eine Immobilie von Lumen Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9581 Ledenitzen
Baujahr:	1930
Nutzfläche:	184,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	445.000,00 €
Provisionsangabe:	

16.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katrin Lauritsch

Lumen Immobilien
Flußgasse 9
9500 Villach

T 0650 5344349
H 0650 5344349

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









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen gemütlichen Zuhause voller Einzigartigkeit und Charme

Dieses historische Schmuckstück aus den 1930er Jahren ist ein wahres Juwel und ist geprägt von besonderem Charme und unvergleichlicher Atmosphäre, was es zu einem wirklich wundervollen und besonderem Zuhause macht.

Erdgeschoss:

- angenehmer Eingangsbereich mit genug Platz für die Garderobe
- imposanter Flur, von dem man in die jeweiligen Räume gelangt
- ein Zimmer, das gut als Büro, Gäste-/ oder Schlafzimmer genutzt werden kann
- große, moderne Küche mit Zugang zum riesigen und schön angelegten Garten
- Badezimmer mit ausladender walk-in Dusche und abgetrenntem WC
- Das **absolute Highlight** ist das ca. 40m² große, lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit dem außergewöhnlichen Brotbackofen aus gemauertem Stein.

Obergeschoss:

- 2 weitläufige Kinderzimmer
- ein weiteres großzügiges Hauptschlafzimmer mit zusätzlichem Durchgangszimmer, der sich hervorragend als Ankleidezimmer eignet
- separates WC
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Fenster und Badewanne

Kellergeschoss:

Der Gewölbekeller eignet sich besonders für die Lagerung von Wein oder anderen Schätzen. Durch das naturbelassene Mauerwerk herrscht hier ein kühles, uriges Klima, welches eine gewisse Grundfeuchte mit sich bringt, dem Raum aber seinen charakteristischen, rustikalen Charme verleiht. Daher gibt es im Keller auch eine Selchkammer.

Außerdem gehört ein modernes Doppelcarport, sowie eine Holzhütte, die viel Stauraum bietet und der wunderschöne, voll eingezäunte Garten mit zum Angebot.

Lassen Sie sich von der Magie dieses Hauses verzaubern und vereinbaren Sie eine Besichtigung.

Ich freue mich auf Ihren Anruf unter der Nummer **+43 650 5344349**, Katrin Lauritsch, **LUMEN Immobilien**.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://lumen-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <7.000m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap