

Charmanter Landsitz in Stadtnähe



Objektnummer: 171/502000

**Eine Immobilie von Immobilien Lenz Luxury Estate, EV
Immobilien GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9072 Ludmannsdorf
Baujahr:	1720
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	218,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	875.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.a Regina Melcher

Immobilien Lenz Luxury Estate, EV Immobilien GmbH
Burggasse 15
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 720 880 200
H +43 650 835 09 08

















L
LUXURY
ESTATE



L
LUXURY
ESTATE



L
LUXURY
ESTATE







Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein altes und liebevoll renoviertes Bauernhaus und einem ausgebauten Hofgebäude plus Garage. Beide Häuser eignen sich vorzüglich ganzjährig zum Wohnen. Auf dem Grundstück gibt es im westlichen Teil einen professionell angelegten ca. 80 m² großer Naturschwimmteich mit einer Holzstegumrahmung. Angrenzend an den Garten und Schwimmteich befinden sich eine, bepflanzte Gartenlaube und eine schöne, sonnige Natursteinterrasse. Das historische Gebäude betreten Sie über einen großzügigen Vorraum mit antiker Holzdecke. Im südwestlichen Teil gelangt man in ein großes Wohn-Esszimmer mit einem gemütlichen, funktionsfähigen Kachelofen mit integrierter Sitzbank. Daneben befindet sich eine vollausgestattete, moderne Küche mit hochwertigen E-Geräten. Auf dieser Ebene liegen noch zwei, vielseitig nutzbare Räume mit Schiffboden und kunstvoller Holztramdecke. Zusätzlich gibt es noch einen kühlen Weinkeller mit Gewölbedecke, ein WC, ein Bad und einen Abstellraum. Eine Treppe bringt Sie in den ersten Stock. Hier befinden sich drei anheimelnden Schlafzimmer, zwei mit Südbalkon und ein Gäste-WC. Die Räume im EG-Bauernhaus werden mit ursprünglichem Kachelofen beheizt, das Obergeschoß wird elektrisch beheizt. Im östlichen Kellerraum befindet sich eine Wasserzentrale mit eigener Quelle. Der Anschluss an die Gemeindewasserleitung ist vorbereitet.

Das liebevoll sanierte und ausgebaut Hofgebäude ist im Parterre mit einem Bad und einer gepflegten Sauna ausgestattet. Im OG liegt eine komplette weitere Wohneinheit mit eigener Küche, zwei weiteren Schlafzimmern und einem großen Wohnzimmer mit Einzelklimaanlage, Kachelofen und Süd-Balkon. Neben einer Garage gibt es noch einen Raum für die Ölzentralheizung samt 4000 Liter Tank. Das Hofgebäude verfügt idealerweise über einen separaten 2. Ausgang und drei weitere Autoabstellplätze. Diese Liegenschaft verbindet ländliche Idylle und wunderbares Panorama mit guter Erreichbarkeit und ist somit ein ganzjährig nutzbarer, freundlicher Rückzugsort!