

Feps Immobilien GmbH

Feps Immobilien GmbH

Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

Verkauft !!Stielvolles größeres Wohnhaus nähe Ludmannsdorf mit Sonne von früh bis spät(Gute Lage) wurde verkauft!!!!

Haus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-ID: 587

Adresse: AT-9072 Ludmannsdorf

Österreich

Preise

Kaufpreis: 249.000,00 EUR

Courtage / Provision: 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% MwSt.

Flächen

Wohnfläche: ca. 180 m²

Zimmerzahl: 6

Grundstücksfläche: ca. 1.014 m²

Ausstattung

Art der Ausstattung: normal

Gesamtetagenzahl: 1

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerung: Gas

Bodenbelag: Fliesen, Laminat
Bauart des Hauses: Massivhaus

Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche

Garten /-nutzung: ja **Balkon / Terrasse:** ja

Ausrichtung Balkon / Terrasse: Süd, Ost, West

Kamin (Anschluss): ja

Kamin (Art): gemauerter Ofen, offener Kamin

Rollladen: ia

Dachform: Satteldach

erzeugt am: 02.07.2025, 11:53

www.feps.at Seite 1 von 5



Feps Immobilien GmbH Feps Immobilien GmbH

Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

Zustandsangaben

Baujahr: 1963

Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja

erstellt am: 17.02.2023

Heizwärmebedarf: ca. 198 kWh/(m²a)

Gesamtenergieeffizienz-Faktor: 2,82

Beschreibung im Detail

Zum Verkauf steht ein charmantes Wohnhaus, als ein und Mehrfamilienhaus geeignet. Idyllisch gelegen etwa 15 km von Klagenfurt entfernt in der Gemeinde Ludmannsdorf. Die leicht erhöhte Lage bietet Sonne von früh bis spät und der große Garten schafft eine entspannte Atmosphäre.

Das ursprünglich ab 1963 errichtete Wohnhaus wurde etwa ab 1984 bis 1986 erneuert, aus- und umgebaut und ein Zubau errichtet. Es bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 180 m². Zusätzlich verfügt das Anwesen über ein etwa 50m² großes Nebengebäude (Garage), welches an das Haus angebaut ist. Man kommt trockenen Fußes von der Garage zur Haustür. Der hintere Teil des Nebengbäudes ist ein vielfältig nutzbarer Raum. Das Grundstück hat großzügige 1.014m² und ist als Bauland Dorfgebiet gewidmet.

Erdgeschoss:

- Küche mit Essbereich
- Zwei Schlafzimmer
- •Kleiner Raum
- •Vorraum
- •WC
- Badezimmer

Obergeschoss:

- •Offene Küche mit Essbereich
- Schlafzimmer
- •WC
- Badezimmer mit kleiner Sauna

erzeugt am: 02.07.2025, 11:53

www.feps.at Seite 2 von 5



Feps Immobilien GmbH Feps Immobilien GmbH

Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

- •Offener Wohnbereich mit gemütlichem Kamin
- •Balkon nach Südosten
- •Große Terrasse von ca. 50 m² nach Westen

Der gepflegte Garten mit altem Baumbestand (Nussbaum) lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die Immobilie wird über eine effiziente Gaszentralheizung beheizt und ist vollständig an das Kanal-, Wasser- und Stromnetz angeschlossen. Diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme per E-Mail unter planteu@feps.at oder Sie rufen gleich an. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Details und eine Besichtigung zur Verfügung

erzeugt am: 02.07.2025, 11:53

www.feps.at Seite 3 von 5



Feps Immobilien GmbH Feps Immobilien GmbH Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

Galerie





erzeugt am: 02.07.2025, 11:53

www.feps.at Seite 4 von 5



Feps Immobilien GmbH Feps Immobilien GmbH

Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

Agentur

Das Angebot wird betreut von

Firma: Feps Immobilien GmbH
Adresse: Büro: Rosentalerstrasse 46

AT-9020 Klagenfurt Österreich / Kärnten

Aufsichtsbehörde: Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der

Glan

Handelsregister: 437385p

Vertretungsberechtigter: Stephan Ebner **Webseite:** www.feps.at

Ihr Ansprechpartner

Name:Ing Josef PlanteuTelefon:0664 33 73 204Mobiltelefon:06643373204E-Mail:planteu@feps.at

erzeugt am: 02.07.2025, 11:53

www.feps.at Seite 5 von 5