



## Schönes Zweifamilienhaus Nähe Ludmannsdorf mit Sonne von früh bis spät!

Haus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-ID:	592
Adresse:	AT-9072 Ludmannsdorf Österreich

#### Preise

Kaufpreis:	265.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Courtage / Provision:	3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% MwSt.
Courtage inkl. Mwst:	ja

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 180 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	6
Grundstücksfläche:	ca. 1.014 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 230 m <sup>2</sup>

#### 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:	ja



**Dachform:** Satteldach  
**Baumbestand:** ja

#### Zustandsangaben

**Baujahr:** 1963

#### Energieausweis

**Energieausweis vorhanden:** ja  
**erstellt am:** 17.02.2023  
**Heizwärmebedarf:** ca. 198 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
**Gesamtenergieeffizienz-Faktor:** 2,82

#### Beschreibung im Detail

Zum Verkauf steht ein charmantes Zweifamilienhaus, 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 m<sup>2</sup>. Zusätzlich verfügt das Anwesen über ein etwa 50m<sup>2</sup> großes Nebengebäude (Garage), welches an das Haus angebaut ist. Man kommt trockenen Fußes von der Garage zur Haustür. Der hintere Teil des Nebengebäudes ist ein vielfältig nutzbarer Raum. Das Grundstück hat großzügige 1.014m<sup>2</sup> 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
- Offener Wohnbereich mit gemütlichem Kamin
- Balkon nach Südosten
- Große Terrasse von ca. 50 m<sup>2</sup> 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](mailto:planteu@feps.at) oder Sie rufen gleich an. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Details und eine Besichtigung zur Verfügung



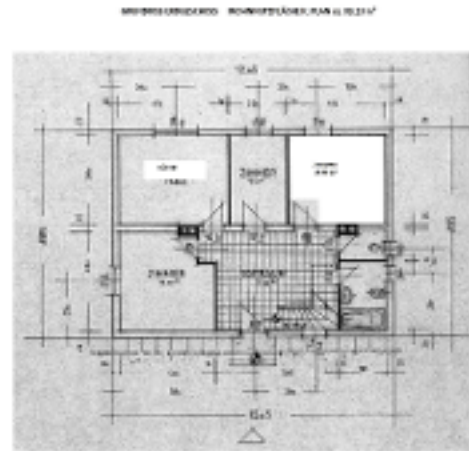
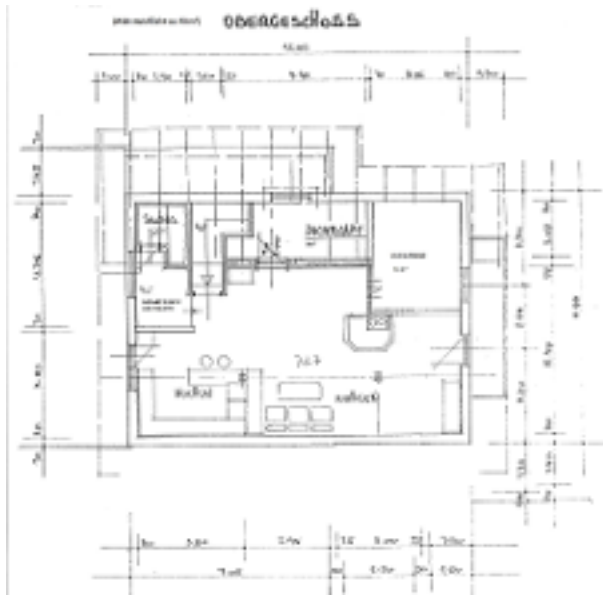
## Galerie













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

---

## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Feps Immobilien GmbH
<b>Adresse:</b>	Büro: Rosentalerstrasse 46 AT-9020 Klagenfurt Österreich / Kärnten
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der Glan
<b>Handelsregister:</b>	437385p
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Stephan Ebner
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.feps.at">www.feps.at</a>

### Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Josef Planteu
<b>Telefon:</b>	0664 33 73 204
<b>Mobiltelefon:</b>	06643373204
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:planteu@feps.at">planteu@feps.at</a>