

## **NEUER PREIS: Sanierungsbedürftiges Haus mit Nebengebäude in Ludmannsdorf im Rosental**



Titelbild

**Objektnummer: 3754\_729**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oberdörfel
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9072 Ludmannsdorf
Baujahr:	ca. 1950
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	252,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Bäder:	1
WC:	3
Kaufpreis:	140.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



### Nicole Pichler

RE/MAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

T +43463503944 944  
H +43 664 11 655 17

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











RE/MAX

## Objektbeschreibung

**NEUER PREIS: Sanierungsbedürftiges, großes Haus mit Nebengebäude in Ludmannsdorf im Rosental** Die Immobilie, die viele Möglichkeiten für individuelle Gestaltungen schafft, befindet sich in Ludmannsdorf im Rosental auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 938 m<sup>2</sup>. Das Haus und Nebengebäude mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 252 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Stockwerke, ist sanierungsbedürftig und bietet eine solide Basis sowie großes Potenzial. Mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen können Sie hier ein wahres Schmuckstück schaffen. Die neuen Eigentümer haben die Option, aktuelle Fördermöglichkeiten von Land und Bund zu nutzen, um das Haus nach ihren Vorstellungen und Wünschen zu modernisieren. Das Nebengebäude ist über das Dach mit dem Wohnhaus verbunden und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als Atelier, Gästehaus oder als Erweiterung des Hauses. Es eignet sich perfekt für große Familien, als Mehrgenerationenhaus oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht eine einfache Unterteilung in zwei separate Wohneinheiten. Eine angrenzende Holzhütte mit ca. 40 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum, z.B. als Werkstatt oder Lagerraum. Da das Haus unbewohnt ist, liegen keine aktuellen Informationen zu den Betriebskosten vor. Die angegebenen Betriebskosten beziehen sich auf die derzeitigen Abgaben für Gemeinde und Wasser. Ludmannsdorf ist eine malerische, charmante Gemeinde im Herzen des Rosentals. Die Lage der Ortschaft zeichnet sich durch idyllische, ruhige, naturnahe Umgebung aus und bietet hohe Lebensqualität. Die Städte Klagenfurt und Villach sowie den wunderschönen Wörthersee erreichen Sie in ca. 30 Autominuten. Dieses Haus bietet eine Kombination aus naturnaher Lage und dennoch guter Erreichbarkeit. Mit Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten kann ein gemütliches Zuhause geschaffen werden. Entdecken Sie das Potenzial dieses Hauses bei einer Besichtigung! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Profitieren Sie hier von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen von Land und Bund. Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können. Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten. Energieausweis wird nachgereicht! Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind. Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten. Nebenkosten Kaufvertrag: 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.