

**Zeit für Neues!**



**SCHICK**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 22061228**

**Eine Immobilie von SCHICK Immobilien | Gernot Schick**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9581 Finkenstein am Faaker See
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	793,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	18
<b>Balkone:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	12
<b>Keller:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



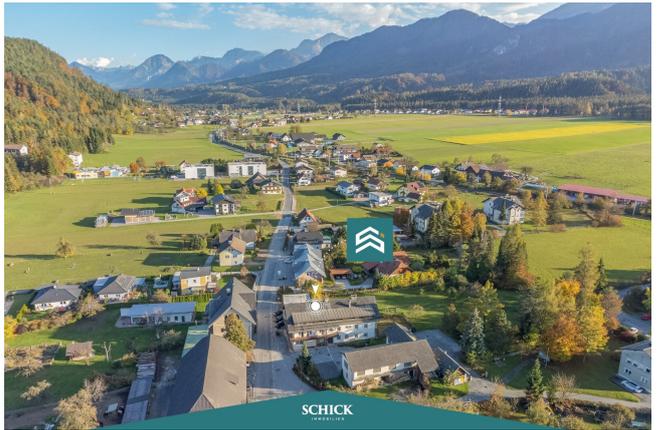
### Gernot SCHICK

SCHICK Immobilien | Gernot Schick  
Völkendorfer Straße 1/ 5A  
9500 Villach

H +43 676 733 20 08

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







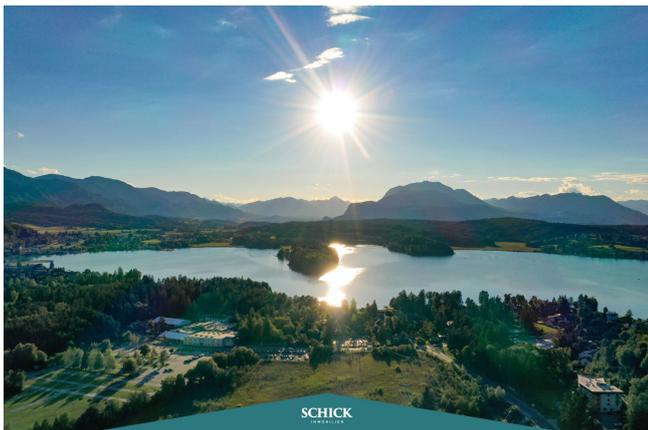












# Objektbeschreibung

## IMMOBILIEN NEU DENKEN

Wer gerne Immobilien neu denkt, sie mit Leidenschaft entwickelt oder einfach vermieten möchte, ist bei diesem Objekt absolut richtig. In unmittelbarer Nähe zum Faaker See warten ca. 793 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (Zubauten, Keller, Geschosse und Raumeinheiten, Ordination) auf einen neuen Eigentümer. Das Nebengebäude mit ca. 340 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen wird derzeit als Lager und Unterstand genutzt. Die Grundstücksfläche von rund 2.630 m<sup>2</sup> wird noch von der Gesamtfläche herausgeteilt. Die Kosten für die Teilung trägt der Verkäufer.

**Highlight: Direkter Seezugang!** Private Anteilsrechte am Strandbad der Agrargemeinschaft Ledenitzen sind optional und zusätzlich verhandelbar. Zwischen den beiden wunderbaren Campingplätzen Anderwald und Gruber am Faaker See befindet sich dieses private Strandbad mit großer Liegewiese und direktem Zugang zum Faaker See. Im "Café Strandkorb" direkt am Grundstück des Privatstrandbades der Agrargemeinschaft Ledenitzen am Faaker See werden sie mit Kuchen, regionalen Snacks oder gekühlten Getränken beim Energietanken verwöhnt. Schnell am Strand. Der Badestrand ist mit dem Auto in ca. 3-4 Minuten erreichbar oder mit dem Rad - eigener Radweg durch den Natur Aktiv Park, direkt zum Strand.

Die Liegenschaft besteht aus dem Gäste-Haupthaus, in dem auch im Erdgeschoss eine Arzt-Praxis eingemietet ist, und dem Nebengebäude. Dieses bietet ausreichend Platz für Garagen und Lagerflächen. Die gediegenen Räumlichkeiten im Gästehaus überzeugen auf drei Ebenen und bieten vielfältige Möglichkeiten:

- **Appartement Vermietung**
- **Umbau zu Eigentumswohnungen / Mietwohnungen**
- **Räume für weitere Ordination oder Praxis**
- **Therapieräume und Büros**
- **Studios für Start-up-Unternehmen**

## ZEIT FÜR NEUES

Zeit für Neues! Den einzigartigen Charme bewahren und in Zukunft modern wohnen, das ist der Leitgedanke. Dieses Haus erzählt Geschichte. Viele Jahre lang verbrachten Urlauber hier Ihre schönste Zeit als Gast. Nun könnten hier mit viel Leidenschaft und in qualitätsvoller Ausführung unvergleichliche Wohneinheiten für die neuen Eigentümer oder Mieter entstehen.

**+ Bebauungsmöglichkeiten: GFZ 0,8 & GFZ 0,6 - 3 Geschosse**

**+ Baulandflächenwidmungen: ca. 2.215 m<sup>2</sup> "Bauland-Geschäftsgebiet" und ca. 415 m<sup>2</sup> "Bauland-Wohngebiet"**

**+ Direkter Seezugang "Faaker See" - Anteile Privat-Strandbad (optional verhandelbar)**

Hier profitieren Sie von der perfekt zentralen Lage und der Nähe zur Stadt Villach. In dieser begehrten Lage erleichtert die gute Infrastruktur Ihren Alltag: Ärzte, Kindertagesstätte, Bankfiliale, Postamt und auch Schule und Kindergarten finden Sie im nahen Ortszentrum vor.

Dank guter Bahn- und Bus-Verbindungen kommen Sie auch mit den Öffis unkompliziert nach Villach oder ins nahe Seengebiet. Sportliebhaber aufgepasst: Von der Haustüre weg können Sie Ihrer liebsten Freizeitbeschäftigung nachgehen. Laufen, Radfahren, Schwimmen oder vieles mehr mit Blick auf die beeindruckenden Karawanken.

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 <4.500m

Apotheke <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <5.500m

Universität <8.500m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap