

**NEUER Preis - Großzügiges, stillvolles Mehrfamilienhaus  
mit 3 Wohneinheiten, sonnigen 1400 m<sup>2</sup> Grund und  
herrlichem Bergblick!**



**Objektnummer: 1887**

**Eine Immobilie von VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9170 Görtschach
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	247,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Markus Münch**

VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.  
Pernhartgasse 7  
9020 Klagenfurt







## Objektbeschreibung

Das großzügige Mehrfamilienhaus wurde 1986 errichtet und befindet sich südlich von Klagenfurt im sonnigen Ferlach/Görtschach und ist sehr gut erreichbar!

Das 1392 m<sup>2</sup> große Grundstück, über eine großzügige, schön **gepflasterte Hofeinfahrt** im Süd erreichbar, ist auf der Rückseite Nord abfallend. Durch die Hanglage ergeben sich 3 Ebenen, mit Zugang zum Garten auf der Nord-Seite über das UG und auf der Süd-Seite über das EG.

Auf 3 Ebenen( UG, EG, OG), verbunden durch ein schönes, **repräsentatives Stiegenhaus mit Holzgeländer und Terracottafliesen** kommt man zu den 3 Wohneinheiten die gemeinsam oder separat genutzt werden können!

Im **Untergeschoss/Keller** befindet sich eine großzügige, schöne **Sauna** und über eine 2 - flügelige Terrassentür kommt man (zum Abkühlen im Winter) auf die Natursteinterrasse in den Garten. Gleich anschließend befindet sich ein Badezimmer mit Dusche und ein extra WC. Hier gibt es bereits Vorbereitungen (Anschlüsse für Heizkörper vorhanden) für eine **separate 42 m<sup>2</sup> Wohnung** (1 SZ 16,2 m<sup>2</sup>, 1 WZ 17,55 m<sup>2</sup>, Bad 5,16 m<sup>2</sup>, WC, 3,10 m<sup>2</sup>). Des weiteren befindet sich im UG ein Vorraum, 1 Schutzraum, 2 Kellerräume/Lagerräume mit integrierter Selchkammer (zum Räuchern von Fleisch oder Fisch), 1 Öltankraum, 1 Heizraum mit Ölheizung und ein Lagerraum für Holz.

Das **Erdgeschoss** ist wie folgt aufgeteilt: über eine schöne **Holzeingangstüre mit Buntglas** betritt man über den Flur das Wohnzimmer und wird von einem **großen Kachelofen mit traditionellen grünen Kacheln** empfangen. Dieser **Kachelofen lädt mit gemütlichen Sitzbänken** im Wohnzimmer und im Esszimmer zum Verweilen ein. Über das Esszimmer gelangt man über die **sonnige Terrasse** in den mit Obstbäumen bepflanzten Garten und genießt die **tolle Aussicht auf die Bergkulisse** der Karawanken! Im EG befindet sich des Weiteren eine Küche (**schöne Vollholztischlerküche**) mit **Miele-Einbaugeräten** und einer einladenden, bequemen Ecksitzbank. Weiter Räume: 1 Speisekammer (durch die Küche erreichbar) ein **Bad mit Badewanne und separater Dusche**, ein getrenntes WC, 2 x Schlafzimmer mit **Zugang zum Balkon und Blick auf die Hollenburg** und natürlich darf ein praktischer Abstellraum nicht fehlen.

Im **Obergeschoss** erwarten Sie eine eigene Wohneinheit mit **2 Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon** und Blick auf die Hollenburg, ein **Bad mit mit Badewanne und separater Dusch**, ein extra WC ein (aktuell genutzt) Ankleidezimmer, 1 Abstellraum und eine Küche mit Eckbank und Zugang zur großen Loggia. Im lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit Dachfenster gelangen Sie ebenso auf die Loggia mit einem herrlichen Blick auf die Karawanken (vorallem auch bei Sonneuntergang ein Spektakel!). Zusätzlich gibt es noch einen ca. 65 m<sup>2</sup> großen Raum (Dachboden), welcher separat über das Stiegenhaus erreichbar ist und sich über der Doppelgarage befindet. **Hier könnte durch Ausbau/Umbau zusätzlicher Wohnraum (eigen**

## **Wohneinheit) geschaffen werden!**

Der ansprechende Garten, liebevoll bepflanzt und gehegt lädt nicht nur zum Verweilen und Genießen ein - hier können Sie und Ihre Familie nach Lust und Laune Grillabende veranstalten, oder einfach nur die lauen Sommerabende bei einem Gläschen Wein erleben.

**Freizeit:** Abkühlung im Sommer erwünscht? - der **Ferlacher Badesees** (ugs. *Ressnig-Teich* genannt) ist ein Badesees am rechten Ufer der Drau (beliebtes Fischereigewässer) und nur ca. 8 Fahrminuten entfernt. Zahlreiche Berge in unmittelbarer Umgebung laden zum Wandern oder Mountainbiken ein! Im Winter sind sie wenigen Fahrminuten (15 min) im "Winterwonderland" Bodental!

## **Nutzen Sie unseren 360 Grad Rundgang durch diese Immobilien!**

Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, vereinbaren wir gerne für Sie einen unverbindlichen Beratungstermin bei unseren Spezialisten der Volksbank Kärnten eG.

Wir bitten Sie aus rechtlichen Gründen, Anfragen zur Liegenschaft ausschließlich über die Internetvermarktungsplattformen oder per E-Mail an [real@vbktn.at](mailto:real@vbktn.at) zu stellen.

### **Info unter:**

VB Realitäten

T: +43 (0)5 09 09-3582

M: [real@vbktn.at](mailto:real@vbktn.at)

Besuchen Sie uns auf unserer Homepage unter [www.volksbank-kaernten.at/immobilien](http://www.volksbank-kaernten.at/immobilien)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv zu.

[Suchagent anlegen](#)

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <2.500m  
Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap