

## **Charmantes Einfamilienhaus in zentraler Lage in Ferlach**



**Objektnummer: 3234/539**

**Eine Immobilie von Petritsch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9170 Ferlach
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,00
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,6% des Kaufpreises

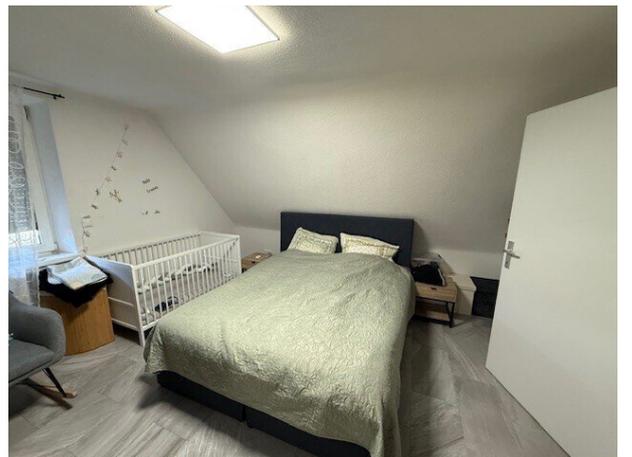
## Ihr Ansprechpartner

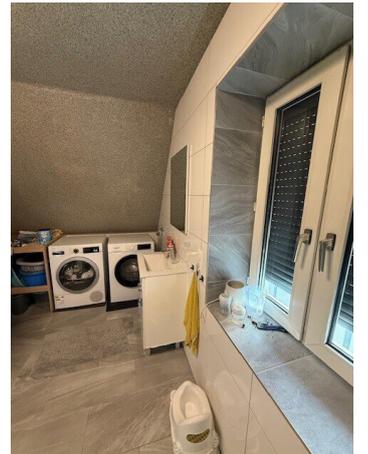
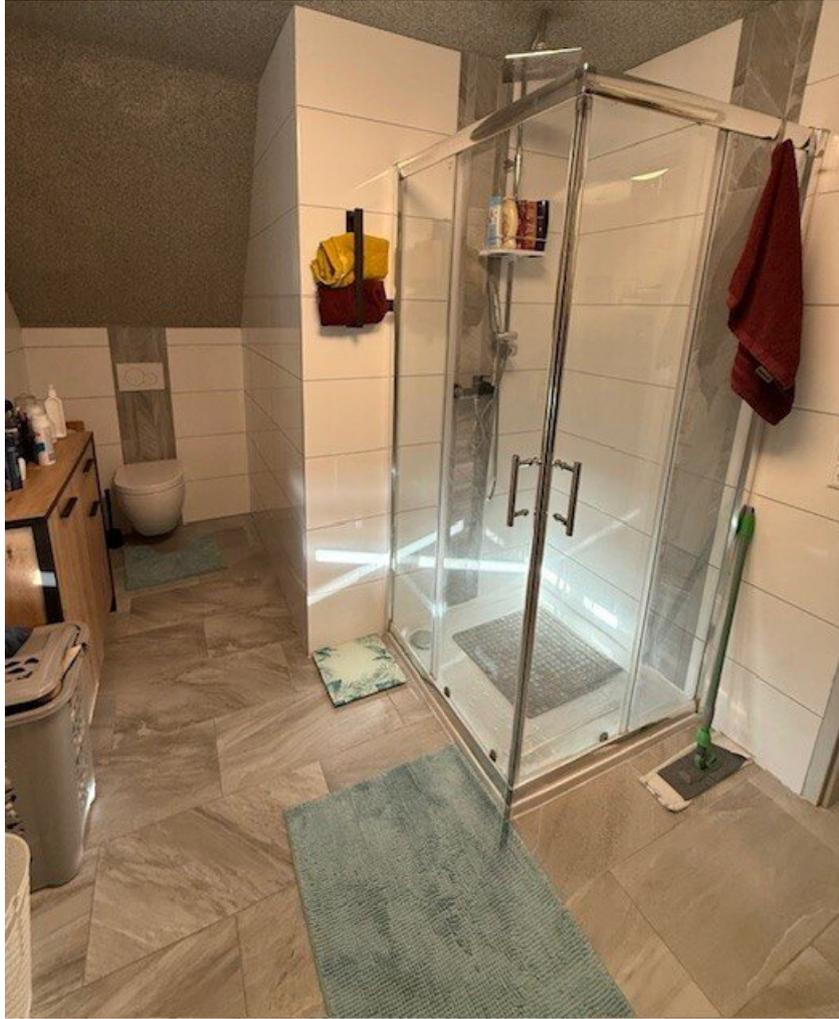
### **Dietmar Petritsch**

Petritsch Immobilien GmbH  
Sternweg 20  
9122 St. Kanzian am Klopeiner See

T +43 664/2316125

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









## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Ferlach erwartet Sie dieses gepflegte, teilsanierte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 100m<sup>2</sup> - ideal für Paare oder kleine Familien, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchten.

Das Haus präsentiert sich in solidem Zustand mit wichtigen Modernisierungen; das Dach wurde erneuert und als Kaldach mit Tonziegel-Eindeckung ausgeführt - ein Pluspunkt in Sachen Energieeffizienz und Langlebigkeit.

Ebenfalls neu errichtet wurde ein praktisches Nebengebäude mit zwei großzügigen Garagenplätzen. Dieser zusätzliche Stauraum bietet Platz für Hobby und Handwerk.

Beheizt wird das Haus durch eine moderne Infrarotheizung sowie einen Zusatzherd.

Ein weiteres Highlight ist die Photovoltaikanlage am Dach des Hauses, diese sorgt für geringe Betriebskosten und einer zeitgemäßen Stromgewinnung.

Die Raumaufteilung überzeugt durch Funktionalität und gemütlichen Wohnkomfort.

Für detaillierte Unterlagen und weiterführende Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <9.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap