

Große helle 3-Zimmer Wohnung in Ferlach mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (Ordination, Arztpraxis...)



Luftbild mit eingezeichneter Wohnung

Objektnummer: 596

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9170 Ferlach
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,74 m ²
Nutzfläche:	95,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 164,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,02
Kaufpreis:	249.500,00 €
Betriebskosten:	252,50 €
Sonstige Kosten:	305,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

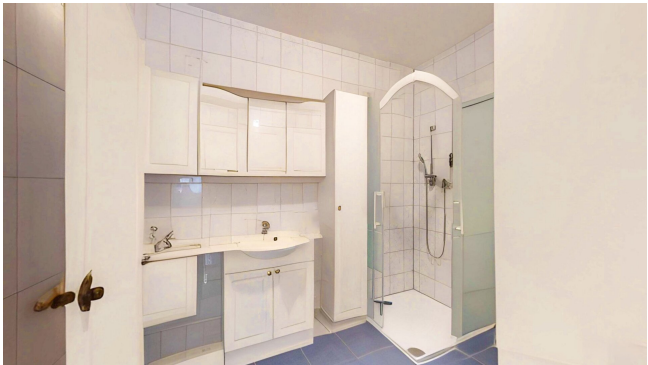
Ihr Ansprechpartner

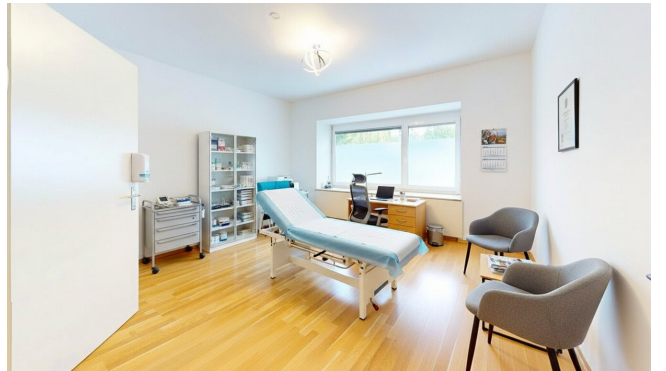
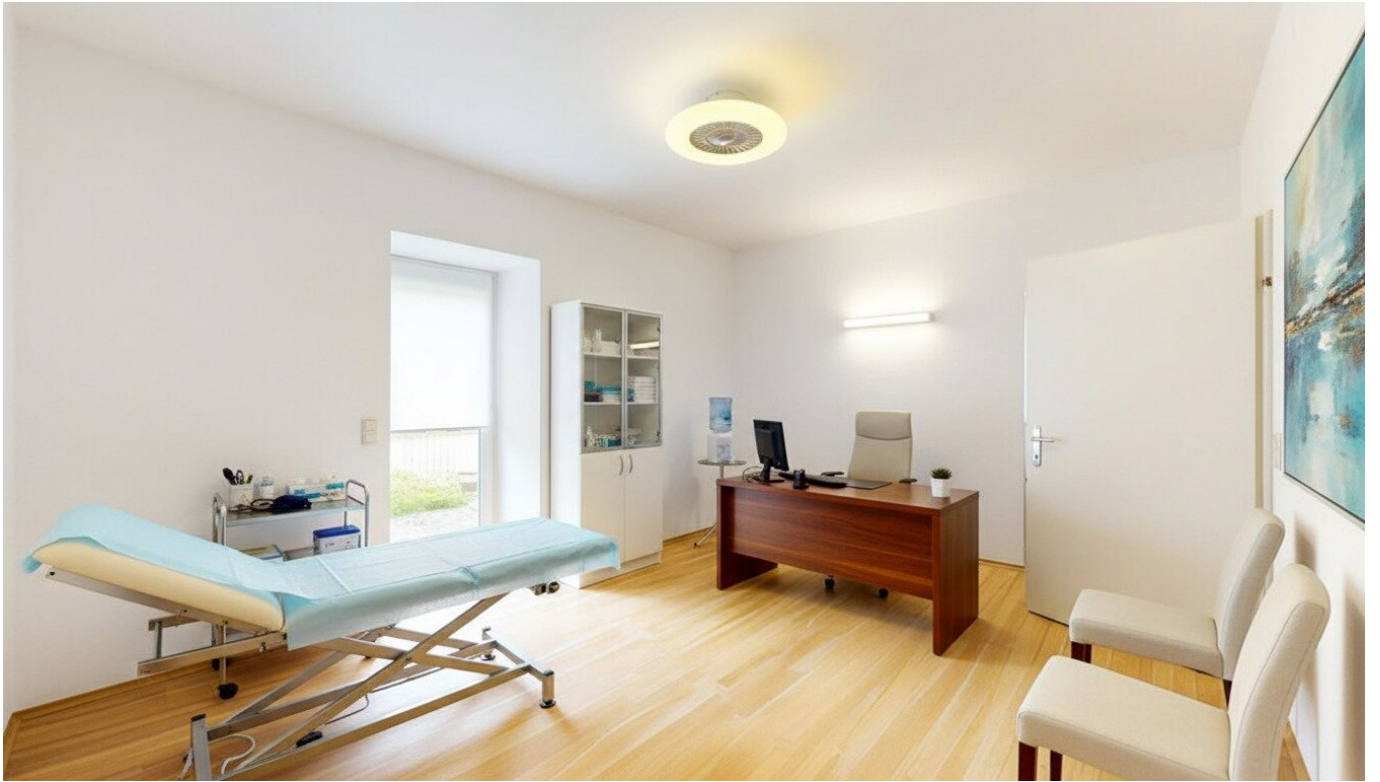


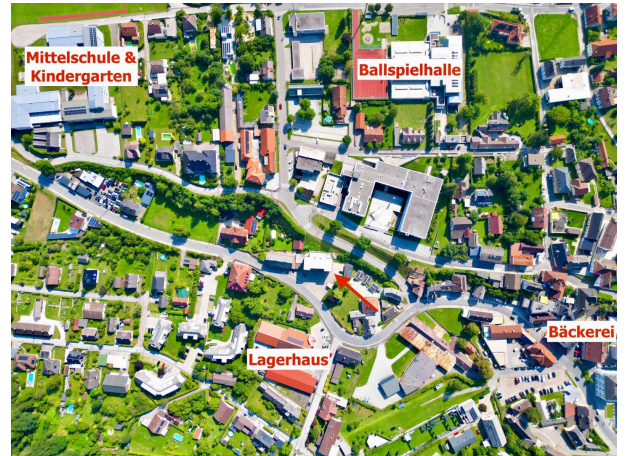
Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

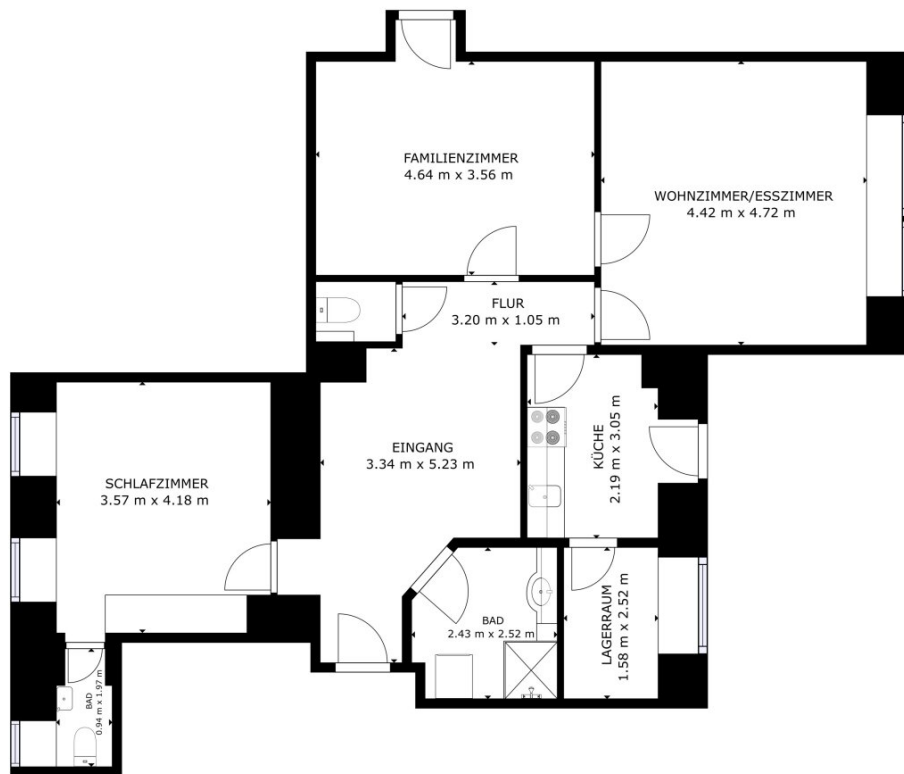












BRUTTINNENRAUM
STOCKWERK 1: 95.74 m²
INSGESAMT: 95.74 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer Wohnung in Ferlach – vielseitig nutzbar und modernisiert

Diese beeindruckende **3-Zimmer Wohnung in Ferlach** mit rund **95,74 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihre Großzügigkeit, Helligkeit und die außergewöhnliche Flexibilität ihres Grundrisses. Sie ist die ideale Wahl für alle, die eine **helle Eigentumswohnung in Kärnten** suchen – sei es für Familien, Paare, Investoren oder für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Flexible Wohnkonzepte

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, die Immobilie in **drei eigenständige Einheiten mit separatem Außenzugang** aufzuteilen. Damit eignet sich die Wohnung hervorragend für **Mehrgenerationenwohnen**, als **Kapitalanlage** oder zur Nutzung als **Praxis, Büro oder Ordination in Ferlach**.

Die Raumaufteilung ist funktional und hell gestaltet:

- Zwei WCs (eines en suite, eines über den Flur zugänglich)
- Badezimmer mit blauen Boden- und weißen Wandfliesen
- Küche mit angrenzender Speisekammer und terrakottafarbenem Fliesenspiegel
- Einbauküche in hellem Holz mit weißen Fronten
- Helle Wohnräume mit großen Fensterflächen, teils bodentief

Sanierungen und Modernisierungen

Die Immobilie befindet sich in einem **gepflegten und modernisierten Zustand**, da sie aktuell vom Eigentümer selbst bewohnt und laufend instandgehalten wird. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen:

- **Dach neu saniert**
- **Fassade frisch gestrichen**
- **Eingangstür wird zeitnah erneuert**

Somit präsentiert sich die Wohnung als **sofort bezugsfertige Eigentumswohnung** ohne akuten Sanierungsbedarf.

Weitere Vorteile

Die Beheizung erfolgt über **elektrische Kollektoren**, moderne Kunststoff-Thermofenster sichern eine gute Wärmedämmung. Besonders interessant: Alle Räume verfügen über **Wasser- und Abwasseranschlüsse**, wodurch sich die Immobilie alternativ auch hervorragend als **Ordination oder Praxisfläche** nutzen lässt.

Direkt vor der Tür befinden sich **zahlreiche Parkmöglichkeiten**, was für Bewohner, Besucher oder Patienten einen erheblichen Vorteil darstellt.

Lage – Wohnen im Rosental

Ferlach, die südlichste Stadt Österreichs, liegt nur wenige Kilometer von Klagenfurt entfernt und bietet eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit. Eingebettet zwischen dem **Sattnitzgebirge** und den **Karawanken**, eröffnet sich ein außergewöhnliches Freizeitangebot: Radfahren am Drauradweg, Wandern im Bodental, Ausflüge in die Tschepaschlucht oder Baden im Reßnig-See. Gleichzeitig überzeugt Ferlach mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: Schulen, Ärzte, Nahversorger und kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Virtueller Rundgang

? Entdecken Sie die Immobilie jetzt in unserem interaktiven **3D-Rundgang**: <https://my.matterport.com/show/?m=bnnMBfQyCan>

- Helle, großzügige **3-Zimmer Wohnung mit ca. 95,74 m²**
- Möglichkeit zur Aufteilung in **drei separate Einheiten** mit eigenem Zugang
- Zwei WCs, Badezimmer, Küche mit Speisekammer
- Dach **neu saniert**, Fassade **frisch gestrichen**, Eingangstür **wird erneuert**
- Zahlreiche **Parkplätze direkt vor der Tür**
- Auch nutzbar als **Praxis, Büro oder Ordination**
- Aktuell **vom Eigentümer selbst bewohnt** – gepflegter Zustand

- Zentrale Lage in Ferlach, Nähe zu Klagenfurt
- Virtueller **3D-Rundgang** verfügbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap