

Großzügiges Mehrfamilienhaus in zentrumsnaher Lage von Friesach, Kärnten - ideal für Familien oder Anleger



Haus und Hofeinfahrt

Objektnummer: 580

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9360 Friesach
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	274,00 m²
Nutzfläche:	274,00 m²
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	G 283,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42

Ihr Ansprechpartner

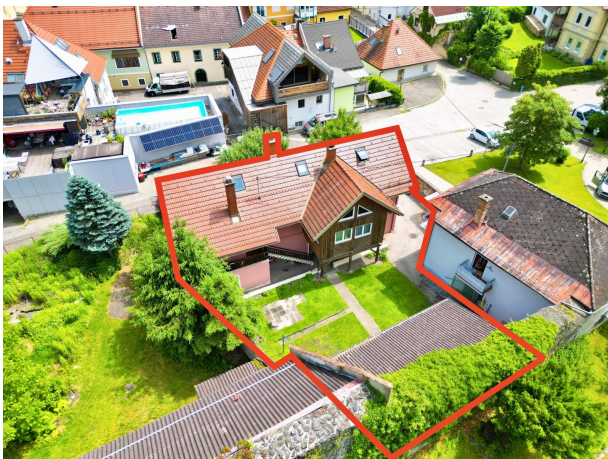


Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

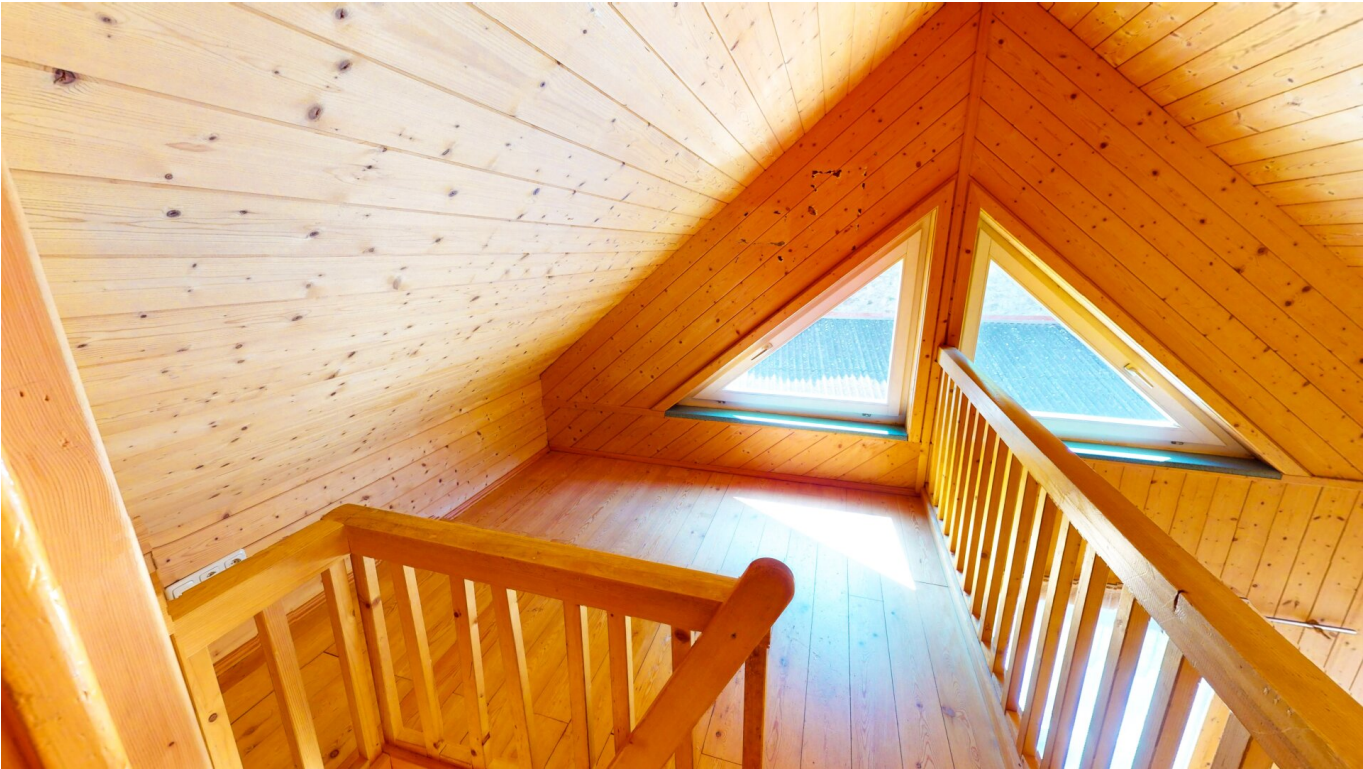
H +43 664 4539400

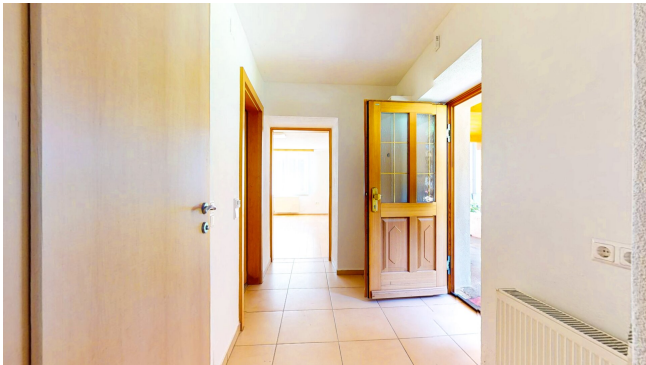
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



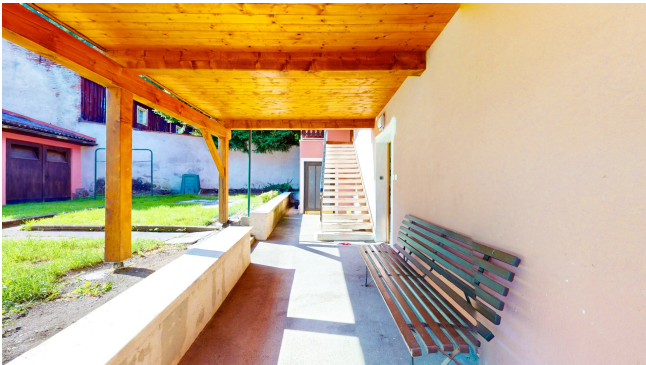




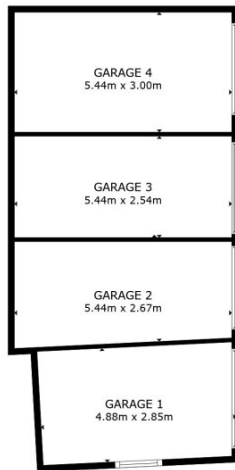












STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 82.4 m² STOCKWERK 2 95.0 m² STOCKWERK 3 96.7 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 4 16.3 m² GARAGE 2 13.8 m² GARAGE 1 13.7 m² PATIO
 24.0 m² GARAGE 3 13.8 m² BALKON 5.1 m²
 INSGESAMT : 274.0 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

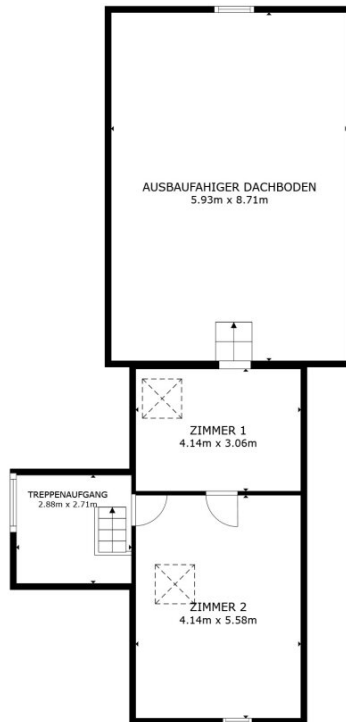




STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 82.4 m² STOCKWERK 2 95.0 m² STOCKWERK 3 96.7 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE: GARAGE 4 16.3 m² GARAGE 2 13.8 m² GARAGE 1 13.7 m² PATIO
 24.0 m² GARAGE 3 13.8 m² BALKON 5.1 m²
 INSGESAMT: 274.0 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

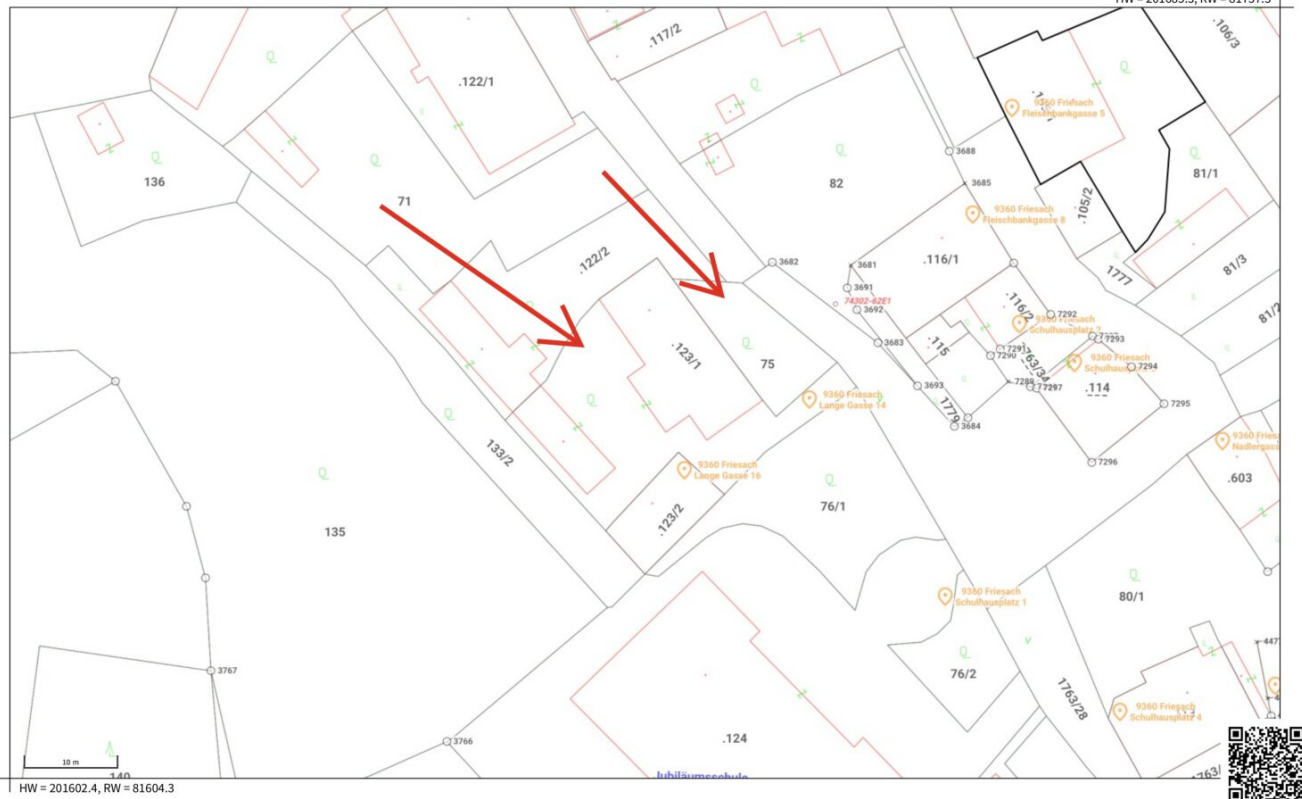




STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 82.4 m² STOCKWERK 2 95.0 m² STOCKWERK 3 96.7 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 4 16.3 m² GARAGE 2 13.8 m² GARAGE 1 13.7 m² PATIO
 24.0 m² GARAGE 3 13.8 m² BALKON 5.1 m²
 INSGESAMT : 274.0 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





Objektbeschreibung

Dieses **Mehrfamilienhaus in Friesach** bietet auf einem Grundstück von **567 m²** eine **Wohnfläche von ca. 274 m²**, aufgeteilt auf **drei separate Wohneinheiten**. Die Immobilie liegt in der **Langen Gasse**, nur eine Minute zu Fuß vom Hauptplatz der historischen Altstadt entfernt, direkt an der alten Stadtmauer. Durch diese Lage verbindet das Haus ruhiges Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zu Geschäften, Schulen und Freizeitmöglichkeiten.

Highlights der Immobilie

- Grundstücksfläche: 567 m²
- Wohnfläche: ca. 274 m²
- 3 Wohneinheiten, flexibel nutzbar (Mehrgenerationenhaus oder Vermietung)
- OG + DG: ca. 147 m², 4 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche/Esszimmer, Bad, WC, Abstellraum, Speisekammer, Empore + ca. 51 m² ausbaufähiges Dachgeschoss
- EG (ca. 50 m²): Koch-/Essbereich, Wohn-/Schlafzimmer, Bad mit Dusche, separates WC, vorgelagerter Sitzplatz mit Gartenzugang (ideal für Terrasse oder Grillplatz)
- EG (ca. 22 m²): kompakte Garçonnière mit Wohn-/Schlaf-/Kochbereich und WC (derzeit teilweise als Sauna genutzt)
- 4 Garagen direkt am Grundstück, eine mit zusätzlichem Vorratskeller (ca. 8 m²)
- Massivbauweise, laufend gepflegt und umfassend saniert im Jahr 2000
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Objektbeschreibung

Die **große Hauptwohnung** erstreckt sich über Ober- und Dachgeschoss mit insgesamt ca. 147 m² Wohnfläche. Sie bietet 4 Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer, eine geräumige Küche mit Essbereich, Bad mit Badewanne, WC sowie praktische Nebenräume wie Abstellraum und Speisekammer. Zusätzlich stehen im Dachgeschoss ca. 51 m² Ausbaureserve für individuelle Wohnideen (z. B. Atelier, Büro oder zusätzliche Zimmer) zur Verfügung.

Die **zweite Wohnung** im Erdgeschoss umfasst ca. 50 m² mit Wohn-/Ess- und Kochbereich,

separatem Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC. Ein vorgelagerter Sitzplatz lädt zum Entspannen ein, außerdem besteht die Möglichkeit, einen eigenen Garten- oder Grillplatz zu gestalten.

Die **kleine Erdgeschosswohnung** (ca. 22 m²) ist eine kompakte **Garçonnière** mit Wohn-/Schlaf-/Kochbereich und WC. Aktuell wird ein Teil des Raumes als Sauna genutzt, eine Küche kann problemlos ergänzt werden.

Dieses **Haus in Friesach** vereint die Vorteile einer großzügigen Immobilie mit drei getrennten Wohnungen, einem großen Grundstück, vier Garagen und bester Innenstadtlage. Ob als **Mehrgenerationenhaus**, als **Kapitalanlage** oder zur **Vermietung in Kärnten** – hier eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.500m
Krankenhaus <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Post <1.000m
Bank <500m
Polizei <500m
Geldautomat <10.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap