

# **Modernes Dorfhaus mit historischen Charme!**



**Objektnummer: 2225**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9162 Ferlach
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	146,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,22
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Gaisberger**

VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.  
Am Corso 27  
9220 Velden













## Objektbeschreibung

Historisches Landhaus, Generalsanierung 2023, alles Neu, 15 Autominuten südlich von Klagenfurt Nähe der Stadtgemeinde Ferlach mit Bester Infrastruktur und herrlicher Landschaft mit Bergpanorama.

Das Gebäude ist gut 150 Jahre alt und wurde vom Eigentümer, einem bekannten Architekten, genial generalsaniert. Moderne Technik und höchster Wohnkomfort bei Bewahrung der historischen Substanz bieten den Bewohnern ein Zuhause der außergewöhnlichen Art.

Überdachter Eingangsbereich, Terrasse im EG, Balkon im OG

EG mit Kreuzgewölbe:

Vorraum, Küche, Speis, Esszimmer, 2 Zimmer, Bad Dusche/WC, Abstellraum, Gäste-WC

OG:

großzügiger Wohnraum mit Ausgang auf den Südbalkon, 2 Schlafzimmer mit begehbarer Schrank, 2 Bäder mit Wanne und Dusche und eines mit WC, Vorraum

Zustand: Erstbezug

Pelletsheizung

Energieausweis vor Generalsanierung

Kreuzgewölbe, 60 cm dicke Mauern, Terrasse und Balkon

Hinweis zur Haftung und Informationsquelle: Alle Angaben zur Immobilie basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer/Vermieter oder Behörden zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Haftung. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Info unter:

Voksbank Realitäten, Mag. Andrea Gaisberger

Tel.Nr.: 050909 - 3586, Mobil: 0699/122 46 583

[andrea.gaisberger@vbktn.at](mailto:andrea.gaisberger@vbktn.at)

[www.volksbank-kaernten.at](http://www.volksbank-kaernten.at)

Ich freue mich auf Ihren Anruf und stehe für Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

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

**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](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <10.000m

Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Universität <9.500m

Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Polizei <3.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap