

Neubau - Erstbezug - Es ist mehr als nur ein Haus - Es wird ihr Zuhause



Objektnummer: 1026

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9170 Ferlach
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltmiete (netto)	2.200,00 €
Kaltmiete	2.200,00 €
Provisionsangabe:	

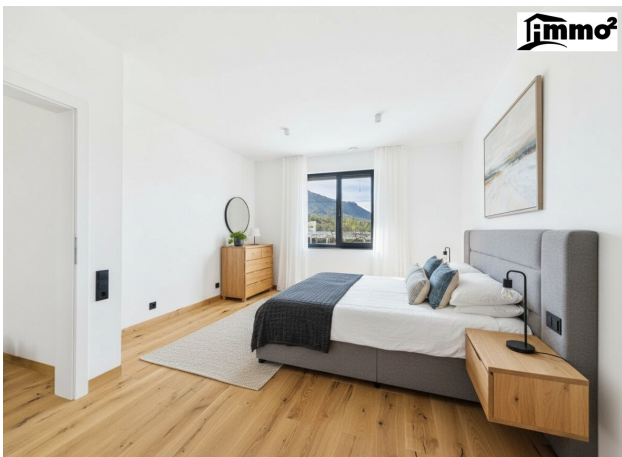
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

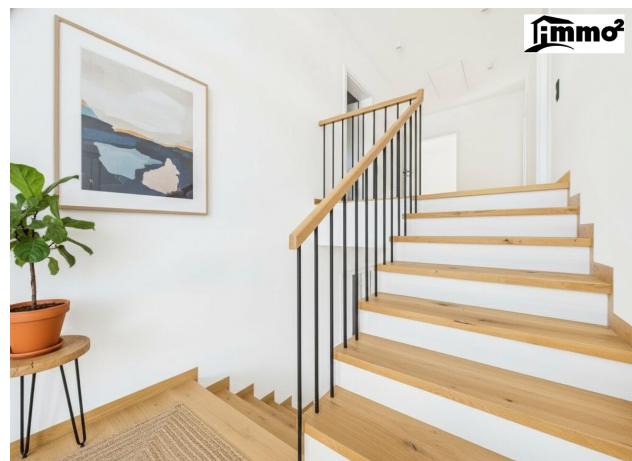
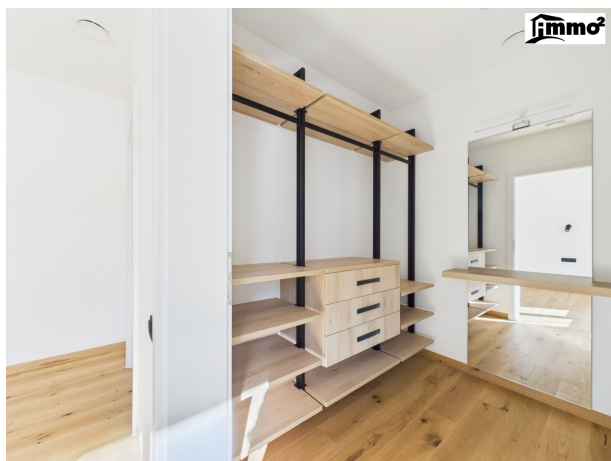
Ihr Ansprechpartner

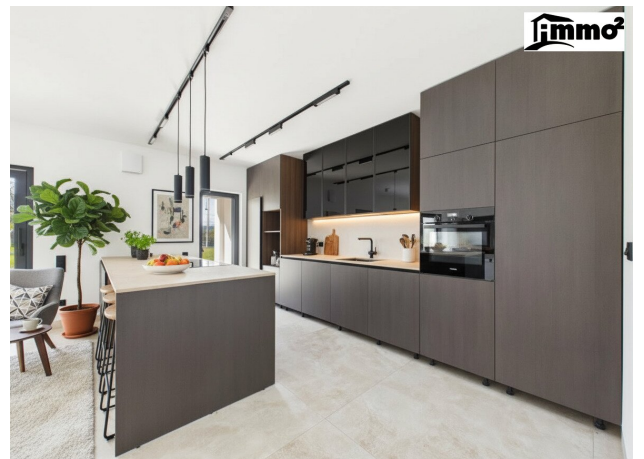
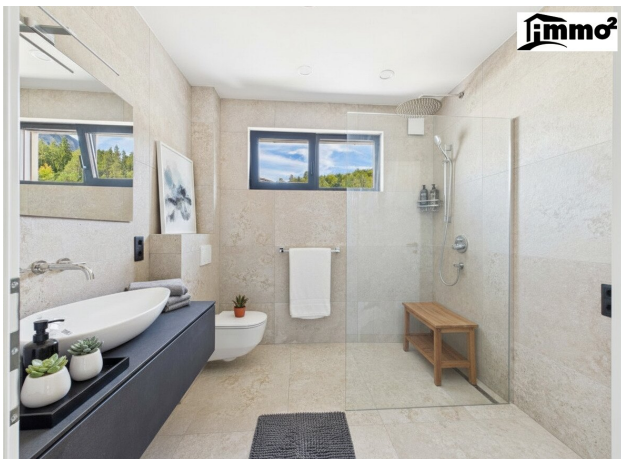


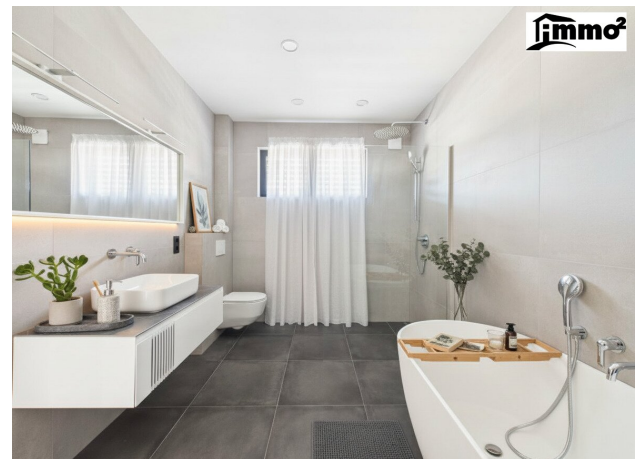
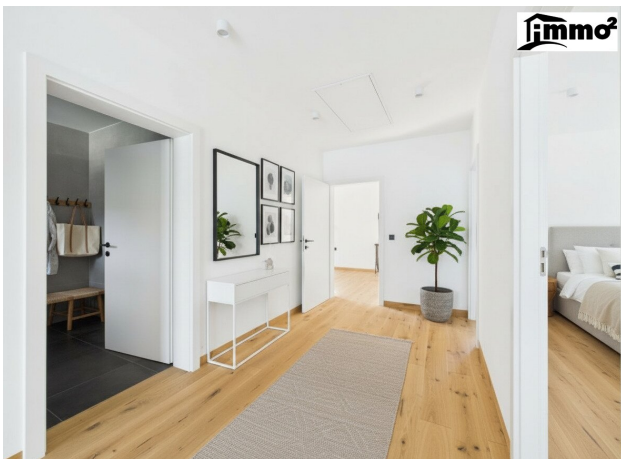
Claudia Rauter

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee











Wohnfläche⁽¹⁾
82.03 m²

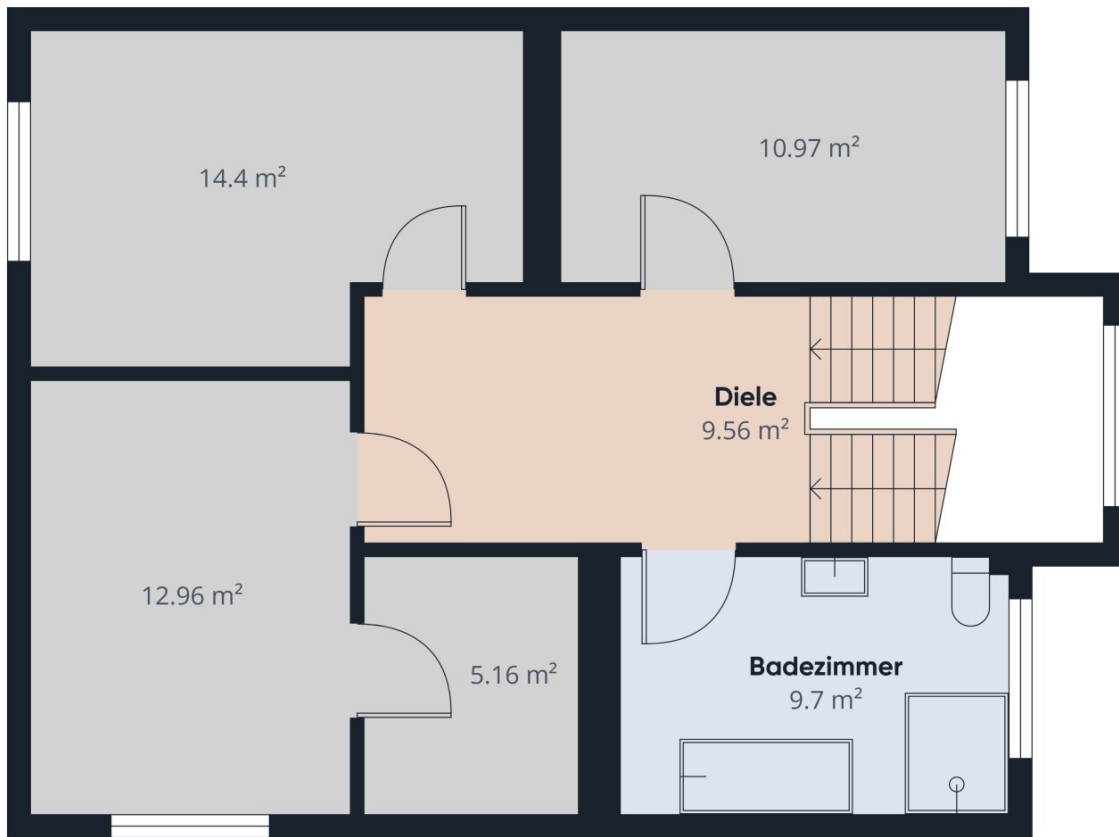
(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0



Wohnfläche⁽¹⁾
62.75 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Etage 1



IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**



Objektbeschreibung

Ankommen & Wohlfühlen

Stellen Sie sich vor: Ein Zuhause, das mit jedem Schritt Geborgenheit schenkt. Morgens Sonne im Garten, Kinderlachen am Pool,

Abende auf der überdachten Terrasse mit Blick ins Grüne.

Dieses Haus wurde für Familien geplant, die mehr als nur vier Wände suchen – ein Ort, an dem Leben, Entspannen und Genießen im Mittelpunkt stehen.

Was dieses Haus besonders macht

- **Erstbezug** – alles neu, modern, schlüsselfertig und beziehbar ab Anfang 2026
- **Ca. 140 m² Wohnfläche** auf zwei Etagen – großzügig, hell, durchdacht
- **535 m² großer Garten mit Pool** – Platz für Erholung & Familienmomente
- **Überdachte Terrasse** – der perfekte Platz für Frühstück oder Sommerabende
- **Carport für bis zu 4 Autos + 2 zusätzliche Stellflächen**
- **Fußbodenheizung & Luftwärmepumpe** – nachhaltig, komfortabel, effizient
- **Kontrollierte Wohnraumbelüftung** – frische Luft im ganzen Haus

- **Stilvolle Küche von Müller** – Groß, geräumig - Zaubern Sie Ihre leckersten Gerichte
- **Lichtdurchflutete Räume & Raumhöhe ca. 2,60 m** – offen & freundlich
- **Miete:** 2.200€ inkl. Betriebskosten, excl. Strom

Raumaufteilung für jeden Lebensmoment

Erdgeschoss

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Offener Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse & Garten
- Helles Zimmer – perfekt als Homeoffice, Gäste- oder Spielzimmer
- Praktischer Abstellraum

Obergeschoss

- Freundliche Diele mit viel Tageslicht
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC
- Drei Schlafzimmer – eines davon mit begehbarem Kleiderschrank (möbliert)

Außenbereich & Technik

Die Außenflächen sind so gestaltet, dass Familie und Freunde gleichermaßen Platz finden:

- Carport mit Platz für bis zu 4 Stellplätzen plus 2 zusätzliche Abstellflächen
- Technikraum mit Zugang zum Garten

- Pool – Ihr persönliches Sommer-Highlight
- Dreifach verglaste Fenster mit Raffstores & Insektenschutzgitter
- Hochwertige Materialien – von großformatigen Fliesen bis zum edlen Parkett

**Ein Zuhause, das sofort ein Gefühl von „Hier bleiben wir“ auslöst.
Modern, komfortabel und mit allem ausgestattet, was
Familienherzen höherschlagen lässt.**

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap