

Ein Zuhause mit Herz, Charme und Gartenidylle.



Objektnummer: 1081/3356

Eine Immobilie von s Real Immobilien Gugganig e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9170 Ferlach
Baujahr:	1985
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,58 m²
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 174,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gaby Gugganig

Gugganig Immobilien e. U.
Johannesplatz 6
9900 Lienz

T +43 676 9480300

H 0676 9480300

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss

Objektbeschreibung

In idyllischer Lage, nur wenige Minuten südlich von Klagenfurt, erwartet Sie dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Das 1985 errichtete und 2023/2024 umfassend renovierte Haus überzeugt mit behaglicher Atmosphäre, durchdachtem Grundriss und einem zauberhaften Garten mit Biotop. Im Erdgeschoss bilden der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kachelofen, die helle Küche mit Speis, zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer das Herzstück des Hauses. Vom Esszimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den märchenhaften Garten.

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Wohn- und Stauraumflächen, eine Sauna sowie einen Waschraum. Das Dachgeschoss mit rund 126 m² ist ausbaufähig und bietet Potenzial für individuelle Wohnideen.

Der liebevoll angelegte Garten mit Obstbäumen, Biotop und Terrasse schafft eine Atmosphäre von Ruhe und Naturverbundenheit. Eine Garage mit Carport und Lagerraum rundet das Angebot ab.

Ferlach bietet beste Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Freizeitangebote – eingebettet in die wunderschöne Landschaft des Rosentals.

Ein Haus voller Charme und Geborgenheit – ideal für alle, die Natur, Ruhe und Lebensqualität schätzen.

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 <9.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap