

**Großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Ferlach –
ideal für Wohnen & Arbeiten**



Weihnachtsgruss

Objektnummer: 696

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9170 Ferlach
Baujahr:	1914
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:	230.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

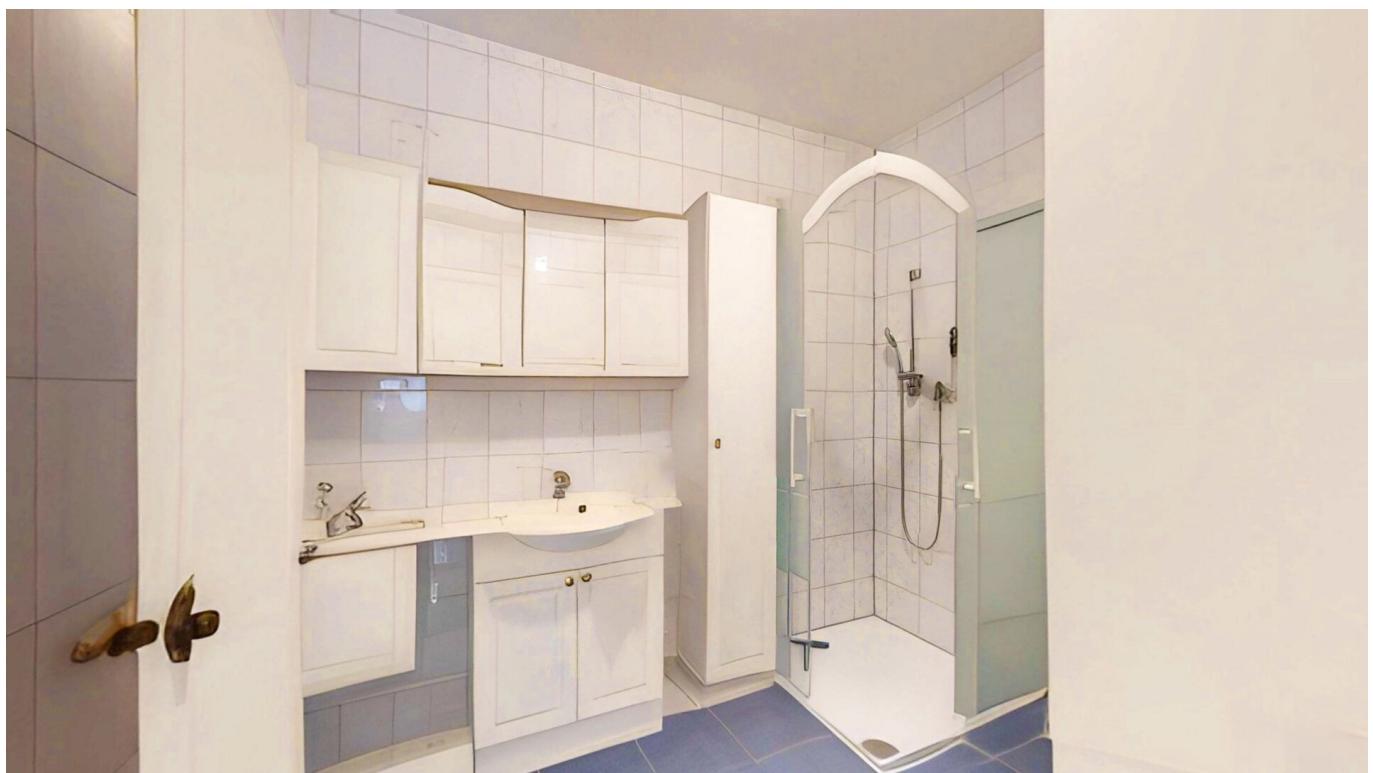


Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

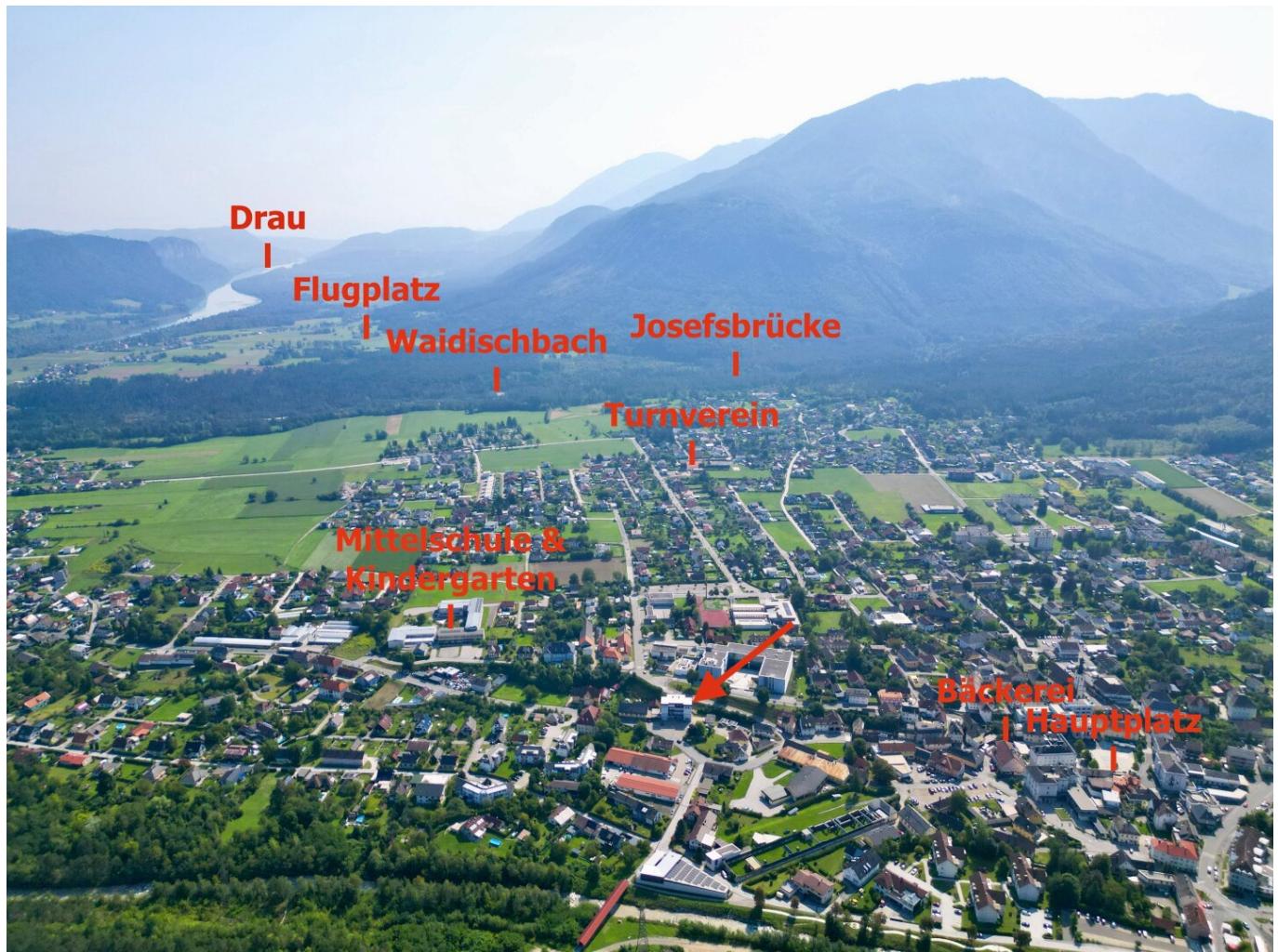
H +43 664 4539400

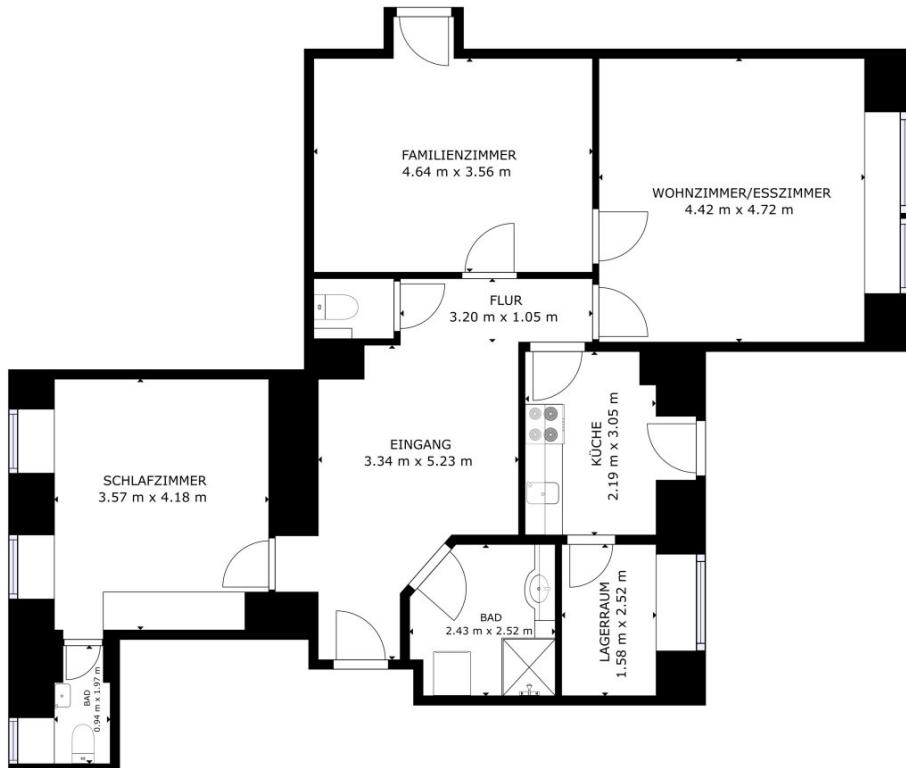












BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK I: 95.74 m²
INSGESAMT: 95.74 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Großzügig, hell und flexibel nutzbar: Diese ca. 95,74 m² große **3-Zimmer-Eigentumswohnung** in Ferlach vereint komfortables Wohnen mit der Option auf Homeoffice oder berufliche Nutzung – und ist damit sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger hochinteressant.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus in der Freibacher Straße und wird aktuell vom Eigentümer selbst bewohnt. Durchdachte Raumauflistung, große Fensterflächen und eine solide Baustruktur bieten eine nachhaltige Substanz für die nächsten Jahre.

Key Facts im Überblick:

- ca. 95,74 m² Wohn-/Nutzfläche
- 3 helle Zimmer mit guter Möblierbarkeit
- separate Küche mit Speisekammer
- Badezimmer mit Dusche
- **2 WCs** (eines en suite, eines vom Flur aus zugänglich)
- Abstellraum
- zahlreiche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus
- Wasser- und Abwasseranschlüsse in allen Räumen ? ideal für Wohnen + Arbeiten / flexible Nutzung
- gepflegter Gesamtzustand, derzeit Eigennutzerwohnung
- virtueller 3D-Rundgang verfügbar

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung präsentiert sich in einem instandgehaltenen, gepflegten Zustand. In den letzten Jahren wurden im Gebäude bereits wesentliche Maßnahmen umgesetzt:

- Dach neu saniert (inkl. Dämmung und Neueindeckung)
- Fassade frisch gestrichen

- Hauseingangstür wird erneuert

Beheizt wird über elektrische Kollektoren, die Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen für eine zeitgemäße Wärmedämmung. Die Wohnung kann ohne großen Sanierungsdruck übernommen und bei Bedarf Schritt für Schritt modernisiert oder an den eigenen Geschmack angepasst werden.

Raumkonzept – komfortables Wohnen mit Option auf Homeoffice

Der zentrale Vorraum fungiert als Verteiler in alle Bereiche.

- Ein Zimmer eignet sich ideal als **Schlafzimmer**,
- ein weiterer Raum als **Wohn-/Essbereich**,
- das dritte Zimmer kann flexibel als **Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice** genutzt werden.

Durch die Wasser- und Abwasseranschlüsse in allen Räumen ergibt sich zusätzlich die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu kombinieren – etwa mit einem kleinen Behandlungsraum, Büro oder Studio innerhalb der eigenen Wohnung.

Lage & Infrastruktur – Wohnen im Rosental, Nähe Klagenfurt

Ferlach ist die südlichste Stadt Österreichs und liegt zwischen Sattnitz und Karawanken im Rosental. Die Wohnung profitiert von einer **zentralen Lage** mit sehr guter Nahversorgung:

- Nahversorger, Bank, Bäcker, Apotheke, Arzt in kurzer Gehdistanz
- Schulen und Kindergarten sind ebenfalls bequem erreichbar
- Bushaltestellen fußläufig, Klagenfurt in ca. 15–20 Fahrminuten

Freizeittechnisch punktet die Region mit dem Reßnig-See, Drauradweg, Tscheppaschlucht, Bodental und zahlreichen Wander- und Ausflugsmöglichkeiten – ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zu Klagenfurt nutzen möchten.

Zielgruppen & Potenzial

- Paare oder kleine Familien mit Bedarf an **viel Platz auf einer Ebene**

- Selbständige, die **Wohnen und Arbeiten** kombinieren wollen
- Anleger, die eine flexible **Anlagewohnung** suchen (z.B. spätere Nutzung als Wohnung, Büro oder Praxisfläche)

Auf Wunsch kann eine individuelle **Rendite- und Nutzungskalkulation** erstellt werden.

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
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap