Großzügige Wohnung mit schönem Garten in Ferlach



Außenansicht Wohnhaus

Objektnummer: 3754/833

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9170 Ferlach
Baujahr:	1922
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	164,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	204,00 m²
Keller:	32,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 181,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	182,88 €
Heizkosten:	181,92 €
USt.:	54,67 €

Provisionsangabe:

12.420,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

PPD Immobilien e.U. REMAX Friends


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX




RE/MAX


HOME
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Großzügige Wohnung mit schönem Garten in Ferlach

Diese einzigartige Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in Ferlach und bietet mit ca. 164 m² Wohnfläche und einem ca. 200 m² großen, schönen Garten ein perfektes Zuhause. Ein Gartenhaus und zwei Carports runden das Angebot ab.

Die Eigentumswohnung liegt im 1. Stock eines gepflegten Gebäudes und überzeugt durch ein lichtdurchflutetes Raumklima dank großer Fensterflächen und einer beeindruckenden Raumhöhe von ca. 3,30 m.

Der südlich ausgerichtete, besonders großzügige Salon schafft ein exklusives Ambiente. Direkt angrenzend befindet sich das ca. 44 m² große Wohnzimmer, ebenfalls südseitig gelegen. Drei weitere Zimmer, eines davon mit begehbarer Garderobe, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Küche mit Essbereich, ein Tageslichtbad mit offener Dusche sowie ein separates WC vervollständigen das stimmige Raumkonzept.

Für zusätzlichen Stauraum sorgen zwei Kellerabteile – eines davon mit ca. 11 m² wird derzeit als Werkstatt genutzt, das zweite mit ca. 21 m² als Hauswirtschaftsraum und ist mit Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Außerdem steht ein der Wohnung zugehöriges Dachbodenabteil mit ca. 40 m² zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die stilvolle Einrichtung mit hochwertigen Antikmöbeln sowie Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen, die zusätzlich erworben werden können.

Im Jahr 2014 wurden die gesamte Heizungsanlage erneuert. In den darauffolgenden Jahren wurden zudem der Boiler ausgetauscht, alle Fenster mit Rollläden versehen und die Wasserleitungen umfassend saniert – ein rundum gepflegtes und technisch solides Zuhause. Das Dach wurde im Jahr 2023 erneuert.

Ferlach ist eine charmante Kleinstadt, die idyllisch am Fluss Drau liegt und von Bergen umgeben ist, die sich perfekt zum Wandern, Radfahren und Skifahren eignen. Sie profitieren von einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und sind in kurzer Zeit in der Innenstadt von Ferlach sowie bei allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der bekannte Drauradweg befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der Naturpark Karawanken bietet einzigartige Landschaften und Wanderwege, während der Wörthersee, der Faaker See und der Ossiacher See ideale Orte zum Schwimmen, Segeln und Entspannen sind. Zum Badesee Reßnig gelangen Sie in nur wenigen Minuten. In ca. 20 Fahrminuten erreichen Sie die Landeshauptstadt Klagenfurt mit perfekter Infrastruktur sowie den wunderschönen Wörthersee.

Überzeugen Sie sich vom Potenzial dieser schönen Wohnung bei einer Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <10.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.500m

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