

Großzügige Eigentumswohnung mit Balkon in Ferlach



Titelbild

Objektnummer: 3754/877

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9170 Ferlach
Baujahr:	1996
Wohnfläche:	78,96 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	22,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	163,49 €
Heizkosten:	104,34 €
USt.:	42,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

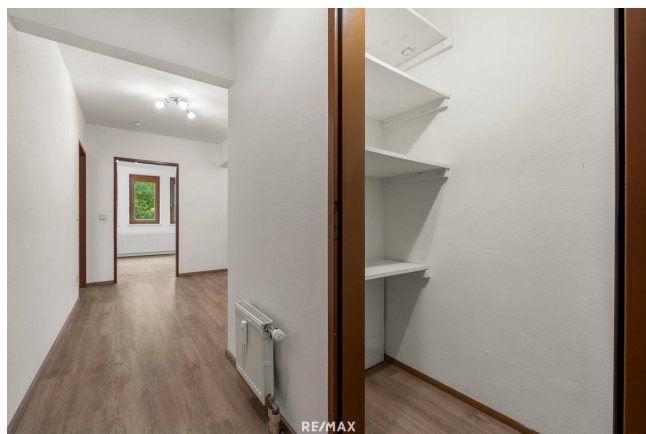
Ihr Ansprechpartner



Maximilian Lerchbaumer

RE/MAX Friends
Bärndorferweg 60







Objektbeschreibung

Großzügige Eigentumswohnung mit Balkon in Ferlach – Ihr neues Zuhause im Rosental

Diese schöne Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger Lage in Ferlach und bietet mit ca. 78,96 m² Wohnfläche und einem ca. 7,10 m² großen Balkon ein behagliches Zuhause. Die Wohnung überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, moderner Ausstattung und liegt im ersten Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses, das ca. 1996 errichtet wurde.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt:

- Vorraum mit Diele – ca. 12,61 m²
- Wohnzimmer – ca. 17,44 m²
- Küche – ca. 13,51 m²
- Abstellraum – ca. 1,50 m²
- Zimmer 1 – ca. 15,66 m²
- Zimmer 2 – ca. 12,51 m²
- Badezimmer – ca. 4,20 m²
- WC – ca. 1,53 m²

Ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer bietet Ihnen direkten Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Weiters gibt es zwei Zimmer, wobei eines ebenfalls über einen Ausgang zum Balkon verfügt und so den Wohnkomfort erhöht. Die moderne Einbauküche ist sehr gut ausgestattet und wurde ca. 2020 neu eingebaut. Im selben Jahr wurde auch das Badezimmer modernisiert, das mit Badewanne, Waschtisch mit Spiegel und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Zusätzlich gibt es noch ein separates WC.

Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme-Zentralheizung. Die Böden in den Wohnräumen

sind mit Parkett sowie Laminat und im Badezimmer mit modernen Fliesen gestaltet. Ein Parkplatz ist der Wohnung zugeordnet und im Kaufpreis bereits inkludiert. Besonders praktisch ist das ca. 22 m² große Kellerabteil, das viel Stauraum bietet.

Die ruhige Wohnlage sorgt für ein angenehmes Umfeld, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in nur wenigen Minuten erreichbar sind. In unmittelbarer Nähe der Wohnung befindet sich die nächste Bushaltestelle.

Ferlach liegt in der idyllischen Landschaft des Rosentals und vereint Natur, Infrastruktur und Lebensqualität auf harmonische Weise. Genießen Sie die herrliche Kulisse entlang der Drau mit dem beliebten Drauradweg, umrahmt von Bergen, die hervorragende Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Wintersport bieten. Der Naturpark Karawanken eröffnet vielfältigen Wanderwegen, während die umliegenden Seen – Wörthersee, Faaker See und Ossiacher See – perfekte Ausflugsziele zum Schwimmen und Genießen bieten und auch der Badensee Reßnig ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Landeshauptstadt Klagenfurt mit ihrem perfekten Infrastruktur-/Freizeit-/Sport- und Kulturangebot sowie dem herrlichen Wörthersee liegt nur rund 20 Autominuten entfernt.

Diese Wohnung eignet sich perfekt für alle, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause sind oder Anleger.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser gemütlichen Eigentumswohnung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

Für weitere Informationen 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

Kaufvertragsserrichtung und Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters

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

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap