

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



**Immobilienerverkauf?**  
**Wir wissen wie der  
Hase läuft.**

*Frohe Ostern*

IMMOTRUST  
Vertrauen verbindet

www.immotrust.at

Wir wünschen Frohe Ostern!

**Objektnummer: 758**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9170 Ferlach
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,74 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 164,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,02
<b>Kaufpreis:</b>	200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

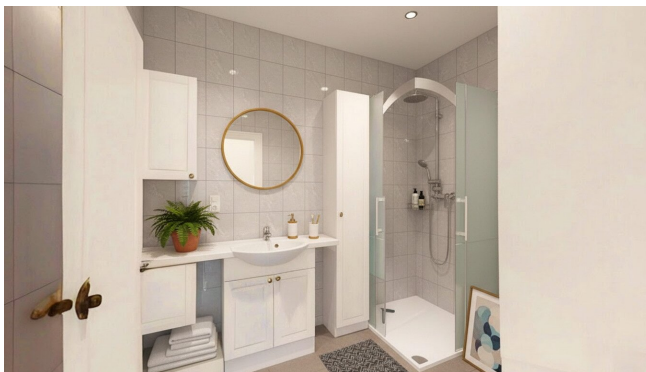


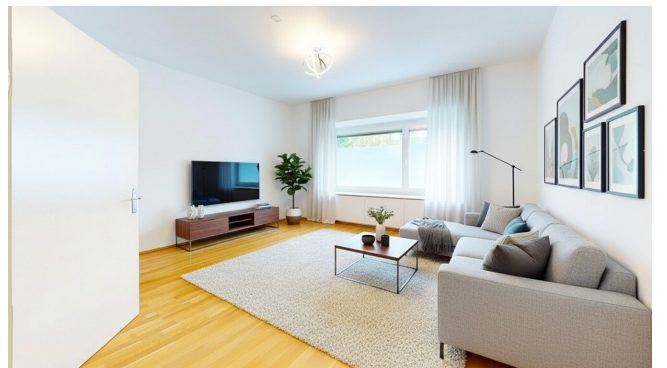
**Ing. Günther Haber**

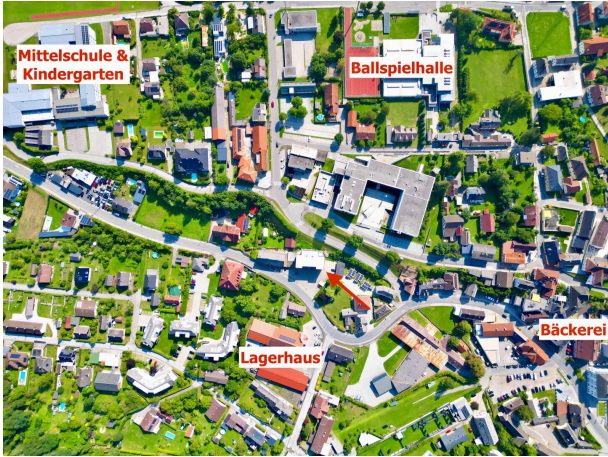
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

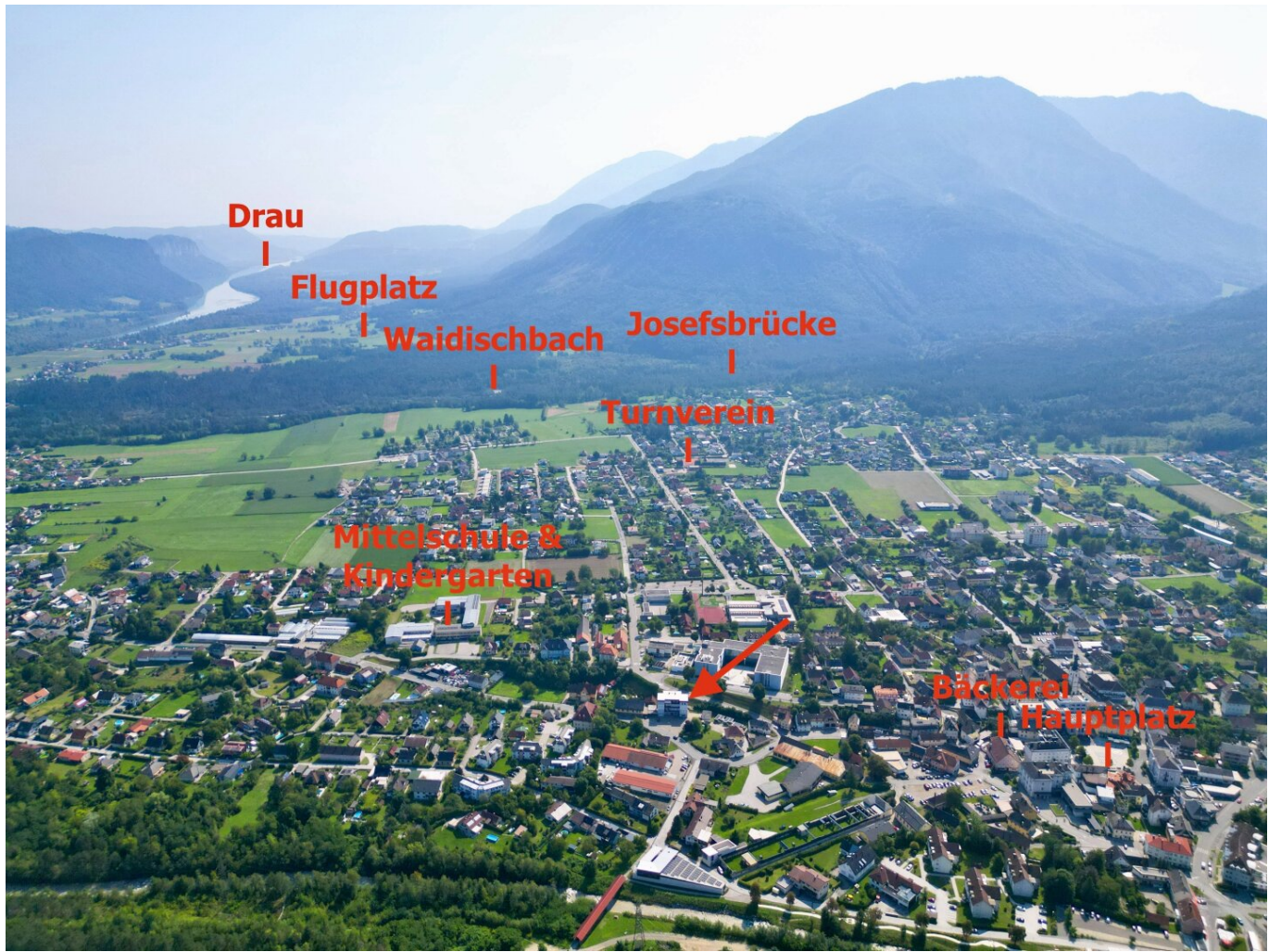
H +43 664 4539400











**Drau**

**Flugplatz**

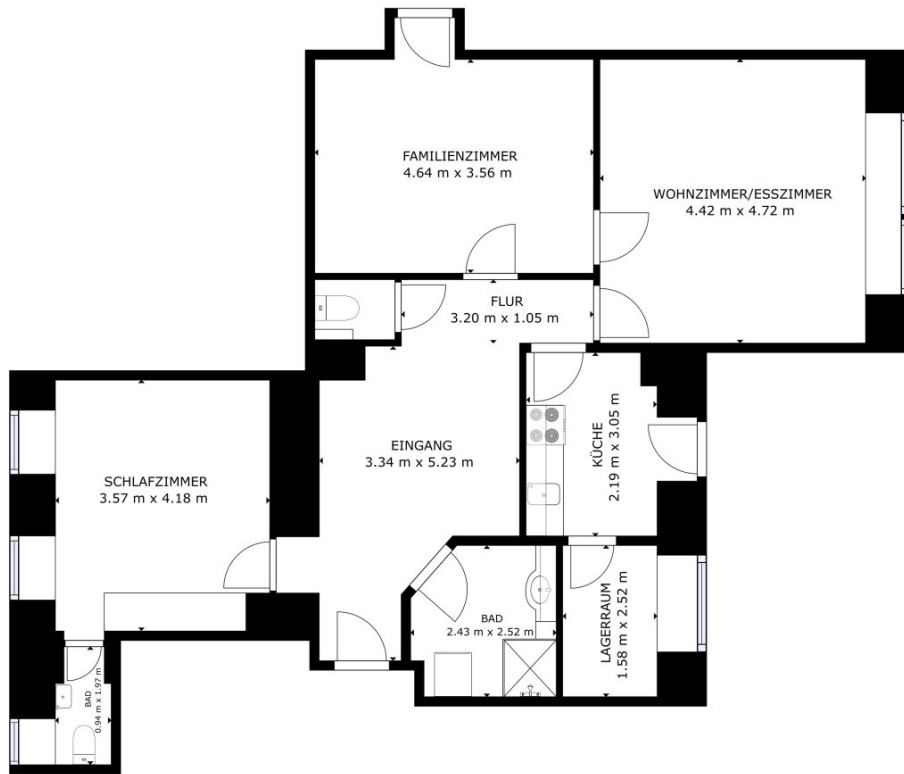
**Waidischbach**

**Josefsbrücke**

**Turnverein**

**Mittelschule &  
Kindergarten**

**Bäckerei  
Hauptplatz**



BRUTTINNENRAUM  
 STOCKWERK 1: 95.74 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT: 95.74 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWAHR



## Objektbeschreibung

Großzügig, hell und flexibel nutzbar: Diese ca. 95,74 m<sup>2</sup> 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 Raumaufteilung, große Fensterflächen und eine solide Baustruktur bieten eine nachhaltige Substanz für die nächsten Jahre.

### Key Facts im Überblick:

- ca. 95,74 m<sup>2</sup> 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, Tschepaschlucht, 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