Familienfreundliches Einfamilienhaus in Görtschach - ca. 157m² Wohnfläche, schöner Garten und viel Platz zum Leben



Objektnummer: 5156/12272

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9170 Ferlach
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	530.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannes Hammermayer

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3
9500 Villach








HOME






LOVE
IS ALL
YOU
NEED












Home
Sweet







Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus in Görtschach bei Ferlach bietet genau jene Eigenschaften, die viele Käufer heute suchen: eine großzügige Wohnfläche, ein durchdachter Grundriss, zeitgemäße Haustechnik, einen schönen Garten sowie ausreichend Platz für Familie, Alltag und Freizeit.

Mit ca. 157m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 780m² bietet diese Immobilie ein angenehmes Raumangebot in gut erreichbarer Lage. Das Haus wurde 2018/2019 errichtet und überzeugt durch eine moderne Bauweise, helle Räume und eine praktische Aufteilung über zwei Wohnebenen.

Das Herzstück des Hauses ist der ca. 56 m² große Wohnbereich im Erdgeschoß. Hier ist ausreichend Platz für einen gemütlichen Couch- und Fernsehbereich sowie einen großzügigen Essplatz. Ein möglicher Kaminanschluss bietet zusätzliches Potenzial für eine besonders behagliche Wohnatmosphäre. Vom Essbereich gelangen Sie direkt auf die ca. 8 m² große Terrasse und in den Garten.

Die Küche ist modern ausgestattet und verfügt über alle relevanten Elektrogeräte wie Kühl- und Gefrierschrank, Herd, Kochfeld, Mikrowelle und Geschirrspüler.

Die Liegenschaft bietet insgesamt 4 Zimmer sowie ein praktisches Büro/Gästezimmer/HWR, ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Im Erdgeschoß befindet sich ein Badezimmer mit WC und bodentiefer Dusche. Im Obergeschoß steht ein weiteres Badezimmer mit WC, Eckbadewanne, Handtuchtrockervorbereitung und Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Der ca. 8 m² große Balkon im Obergeschoß schafft zusätzlichen Freiraum.

Auch technisch ist das Haus gut ausgestattet: Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, 3-fach-verglaste Fenster sowie eine Ziegelmassivbauweise mit 25 cm Ziegel und 16 cm Vollwärmeschutz sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Im Obergeschoß wurde 2025 ein neuer Vinylboden verlegt.

Für Fahrzeuge und Stauraum stehen eine ca. 20 m² große Garage sowie ein großzügiger Vorplatz mit Platz für zumindest 4 Fahrzeuge zur Verfügung. Glasfaserinternet befindet sich in der Zufahrtsstraße - ein Anschluss ist möglich.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

+ ca. 157 m² Wohnfläche - großzügig, familienfreundlich und vielseitig nutzbar

+ ca. 780 m² Grundstücksfläche - schönes Grundstück mit Garten, Terrasse und Vorplatz

+ Baujahr 2019 - moderne Bauweise und zeitgemäßer Wohnstandard

+ 4 Zimmer plus Büro/Gästezimmer/HWR - ideal für Familie, Homeoffice, Gäste oder Hobby

+ ca. 56 m² Wohnbereich - viel Platz für Couch, Essbereich und gemeinsames Wohnen

+ Kaminanschlussmöglichkeit im Wohnbereich - zusätzliche Option für gemütliche Wärme

+ ca. 8 m² Terrasse - direkter Zugang vom Wohn- und Essbereich in den Garten

+ ca. 8 m² Balkon - zusätzlicher Freiraum im Obergeschoß

+ moderne Küche mit Elektrogeräten - inklusive Kühl-/Gefrierschrank, Herd, Kochfeld, Mikrowelle und Geschirrspüler

+ Fußbodenheizung - angenehmer Wohnkomfort in allen Wohnbereichen

+ Luftwärmepumpe - moderne und zeitgemäße Heiztechnik

+ 3-fach-verglaste Fenster - gute Dämmwerte und moderner Wohnstandard

+ Ziegelmassivbauweise mit 25 cm Ziegel und 16 cm Vollwärmeschutz - solide Bauqualität

+ Badezimmer im Erdgeschoß - mit WC und bodentiefer Dusche

+ Badezimmer im Obergeschoß - mit WC, Eckbadewanne und Waschmaschinenanschluss

+ neuer Vinylboden im Obergeschoß aus 2025 - modern, pflegeleicht und ansprechend

+ ca. 20 m² Garage - ideal für Fahrzeug, Fahrräder, Geräte oder zusätzlichen Stauraum

+ großer Vorplatz - Platz für zumindest 4 Fahrzeuge direkt am Grundstück

+ Glasfaserinternet in der Zufahrtsstraße

+ gute Erreichbarkeit - schnelle Anbindung Richtung Ferlach und Klagenfurt

Zum 360° Rundgang gelangen Sie hier:

https://vr-easy.com/32444/

Dieses Haus eignet sich ideal für jene, die ein modernes Zuhause mit viel Platz, Garten, Garage und guter Erreichbarkeit suchen. Die Kombination aus großzügigem Wohnbereich, familienfreundlicher Raumaufteilung und zeitgemäßer Ausstattung macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot in der Region Ferlach.

Lassen Sie sich diese Immobilie nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin unter +43 664 2338906 - Hannes Hammermayer, Kompagnon Immobilien Kärnten

Gerne unterstützen wir Sie bei Finanzierungen mit unseren renommierten Partnern. Fragen Sie einfach nach!

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <9.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <2.000m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap