

Romantische Maisonette mit Kaminofen & Terrasse im Herzen von Ferlach



Wohn - Essbereich

Objektnummer: 2697/2525

Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9170 Ferlach
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	170.000,00 €
USt.:	17,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

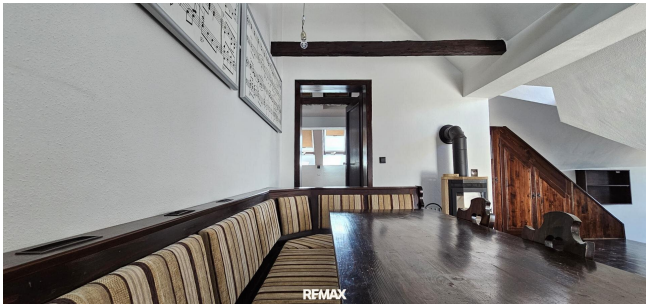


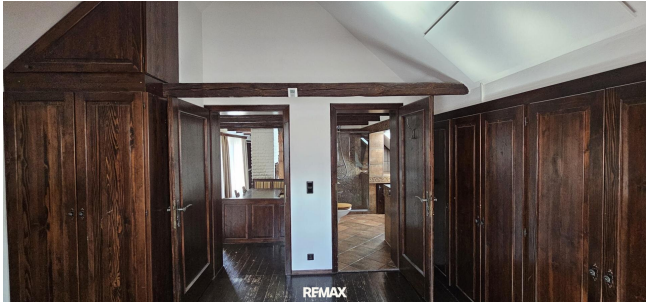
Andreas Trattner

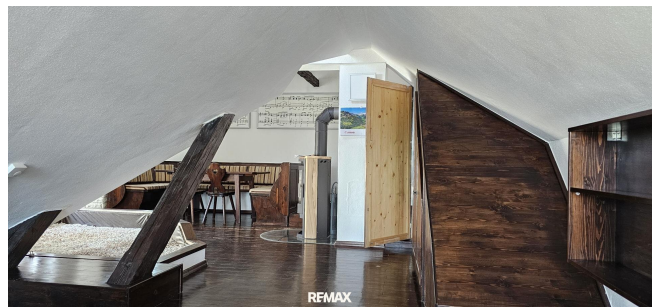
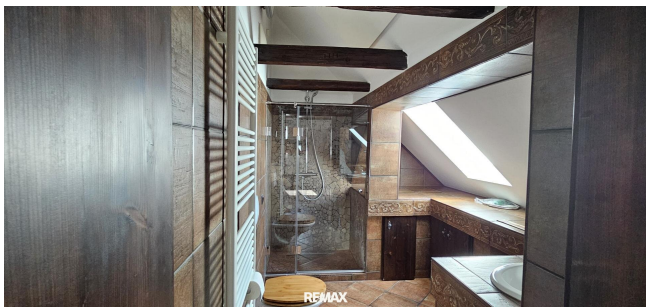
REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH
Rennplatz 2
9020 Klagenfurt

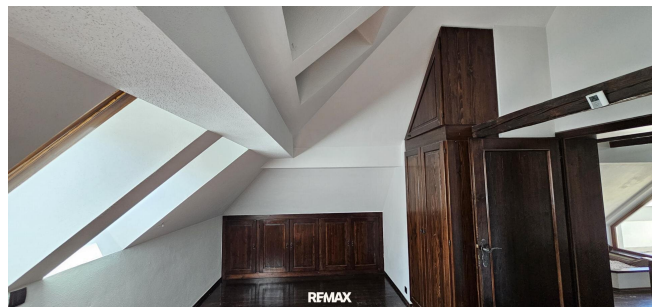
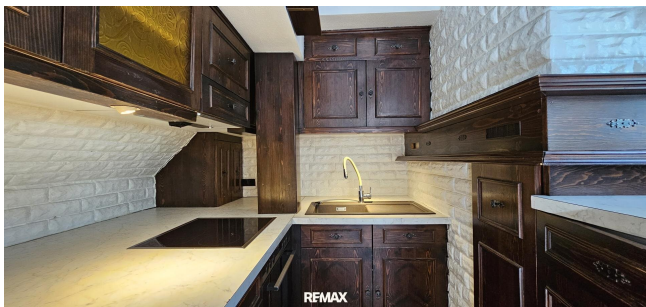
T +43 463 50 17 07 14

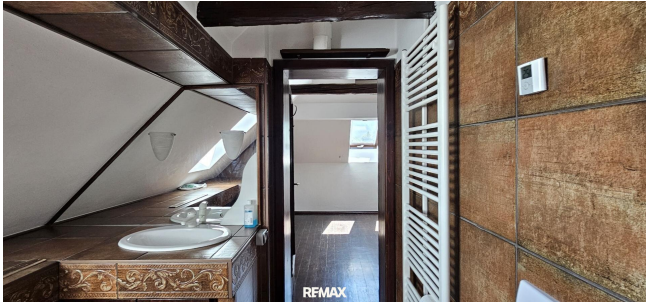
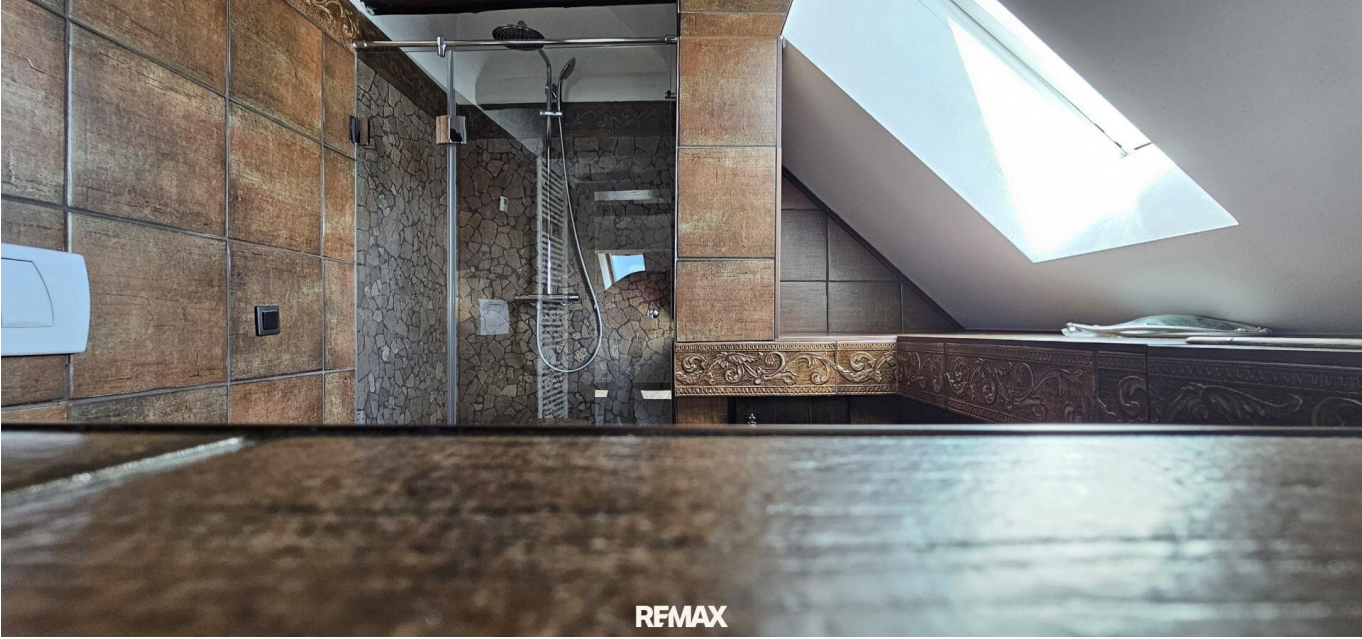
H +43 650 520 18 08













REMAX

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung im Zentrum von Ferlach vereint stilvolles Wohnen mit einem ganz besonderen Wohngefühl. Auf rund 110 m² Grundfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Offenheit, Licht und Charakter harmonisch miteinander verbindet.

Der großzügige Wohn- und Essbereich beeindruckt mit sichtbaren Holzbalken und freigelegtem Mauerwerk, die der Wohnung eine warme, authentische Atmosphäre verleihen. Große Dachflächenfenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Wohnstimmung zu jeder Tageszeit.

Ein echtes Highlight bildet der Kaminofen mit eleganter Steinverkleidung. Er sorgt nicht nur für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit, sondern schafft einen behaglichen Mittelpunkt für entspannte Abende in gemütlicher Runde.

Das Schlafzimmer bietet eine besondere Wohnqualität: Morgens wecken Sie die ersten Sonnenstrahlen, abends genießen Sie vom Bett aus den Blick in den klaren Sternenhimmel – ein Rückzugsort, der Ruhe und Geborgenheit vermittelt.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, stilvoller Glasdusche sowie einer harmonischen Gestaltung in Natursteinoptik und edlen Fliesen.

Direkt vom Wohnbereich gelangen Sie auf die kleine Terrasse, die zum Entspannen, Sonnen und Verweilen im Freien einlädt. Hier lassen sich laue Sommerabende in angenehmer Atmosphäre genießen.

Ein zusätzlicher Arbeitsbereich bei der Treppe sowie ein separates WC runden das durchdachte Raumangebot ideal ab.

Ausstattung & Highlights

- Offener Wohn- und Essbereich mit Einbauküche
- gemütlicher Kaminofen mit Steinverkleidung
- Rustikale Holzbalken & sichtbares Mauerwerk für besonderen Charme
- Schlafzimmer mit Dachflächenfenstern – Licht und Romantik pur
- Bad mit Glasdusche in Steinfliesenoptik
- Klimaanlage
- Arbeitsbereich ideal für Homeoffice oder Hobby
- Terrasse für gemütliche Stunden

Folgende Sanierungen / Erneuerungen wurden durchgeführt:

- 2015 Fenster im Aufgangsbereich erneuert
- 2015 neue Infrarotheizung installiert

- 2015 Bad saniert
- 2021 Kamin im Wohnzimmer saniert und neuen Ofen installiert
- 2024 Dachflächenfenster - Scheiben ersetzt (10% UV Filter)

Die Wohnung eignet sich sowohl für Paare, als auch für Singles, die großzügig wohnen möchten und etwas besonderes suchen. Dank der Kombination aus traditionellem Baustil mit Holzbalken und modernen Elementen entsteht ein gemütliches Zuhause.

Die Wohnung wird mit Infrarotheizkörpern beheizt und zusätzlich gibt es einen Kaminofen mit Steinverkleidung.

Die Wohnung liegt in der Schulhausgasse in Ferlach, einer ruhigen und dennoch zentralen Lage.

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in wenigen Gehminuten erreichbar
- Gute Verkehrsanbindung mit Bus und Auto
- Nur ca. 20 Minuten Fahrzeit nach Klagenfurt
- Naherholungsgebiete, Rad- und Wanderwege direkt vor der Haustüre

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap