

Kleines Haus mit großem Potenzial – Ihr leistbarer Weg zum Eigenheim in Ferlach



Objektnummer: 2697/2638

Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt d-l-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9170 Ferlach
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	80,00 m ²
Balkone:	1
Keller:	25,00 m ²
Heizwärmebedarf:	312,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,79
Kaufpreis:	165.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



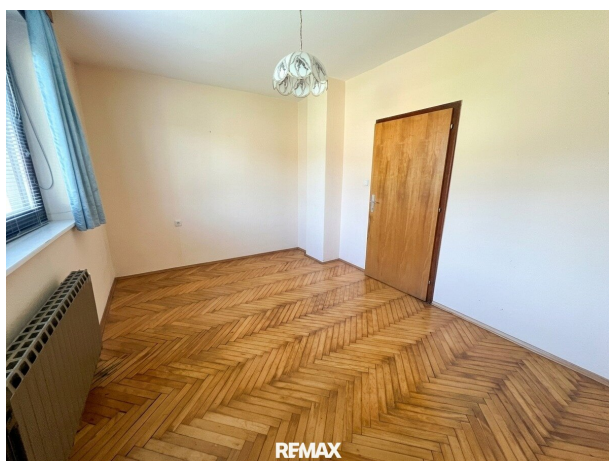
Astrid Lobnik

REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH
Rennplatz 2
9020 Klagenfurt

T +43 501 707 15
H +43 699 171 450 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













REMAX



REMAX



REMAX



Objektbeschreibung

Sie suchen ein eigenes Zuhause, möchten selbst gestalten und Ihre Ideen verwirklichen? Dieses kleine Haus in zentraler Lage von Ferlach bietet die perfekte Gelegenheit für alle, die gerne renovieren, handwerkliches Geschick mitbringen oder auf der Suche nach einer leistbaren Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten sind.

Das Haus wurde bis vor Kurzem bewohnt und präsentiert sich grundsätzlich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Gleichzeitig handelt es sich um ein typisches **Bastlerhaus mit viel Potenzial**, bei dem durch gezielte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein individuelles Zuhause geschaffen werden kann.

Mit Eigenleistung lässt sich hier Schritt für Schritt viel erreichen: Die Erneuerung der Fenster, eine Dachsanierung (wurde vor ca. 35 Jahren erneuert) sowie der Austausch einzelner Leitungen bieten die Möglichkeit, das Haus technisch und optisch auf den eigenen Standard zu bringen. Auch eine **Vergrößerung des Wohnraums** kann – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen – geprüft werden und eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Das kompakte Grundstück ist pflegeleicht und bietet einen angenehmen privaten Außenbereich. Die zentrale Lage ist ein weiterer großer Pluspunkt: Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Bushaltestelle Richtung Weizelsdorf befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Ferlach – Lebensqualität zwischen Bergen, Natur und Stadt

Die Büchsenmacherstadt Ferlach liegt im südlichen Kärnten, eingebettet zwischen den Karawanken und der idyllischen Landschaft des Rosentals. Die Stadt überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und die Nähe zur Landeshauptstadt Klagenfurt. Ob Wandern, Radfahren oder Erholung in der Natur – Ferlach bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Eine Immobilie mit Charakter und Möglichkeiten – ideal für alle, die lieber gestalten als teuer kaufen möchten.

Der Energieausweis ist in Ausarbeitung und wird gerade erstellt.

Der Verkauf kann über das digitale Angebotsverfahren DAVE erfolgen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap