

Urlaubsgefühl zu Hause: Schwedenhaus mit Pool, Galerie und großem Garten nahe Klagenfurt



Objektnummer: 5940/6513-2
Eine Immobilie von PD Immo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9162 Ferlach
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,00 m ²
Nutzfläche:	179,00 m ²
Lagerfläche:	33,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	729.000,00 €
Betriebskosten:	303,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Timo Würcher















Objektbeschreibung

Lagebeschreibung

Kappel an der Drau gehört zur **Stadtgemeinde Ferlach** und liegt im **idyllischen Rosental**, das für seine naturnahe Flusslandschaft, weite Wiesen und die **beeindruckende Kulisse der Karawanken** bekannt ist. Der **Bahnhof** ist in nur rund **zwei Gehminuten** erreichbar, und mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie in etwa **24 Minuten inklusive Gehzeit** am Klagenfurter Hauptbahnhof. Alternativ erreichen Sie **Klagenfurt** auch **mit dem Auto in nur rund 13 Minuten**, was die Lage besonders attraktiv für Pendler macht, die zwar in der Stadt arbeiten, aber das ruhige Wohnen im Grünen genießen möchten. Durch die Nähe zur Drau genießen Sie die Natur- und Freizeitqualität direkt vor der Haustüre, und auch Radfahrer kommen voll auf ihre Kosten, da der Drauradweg durch die Region führt.

Beschreibung

Dieses **charmante Schwedenhaus** überzeugt sofort mit seinem warmen Holz-Charakter und einem **besonderen Wohlfühl-Stil**, der Gemütlichkeit und modernes Wohnen perfekt verbindet. Das **Haus wurde 2019 errichtet**, präsentiert sich neuwertig und bietet auf rund **ca. 146 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Licht und offenen Blickachsen. Das Herzstück ist der **großzügige, offene Wohn- und Essbereich**. Die offene Bauweise mit der **schönen Galerie** verleiht dem Haus einen ganz besonderen Charakter, der stilvoll und zugleich äußerst gemütlich wirkt. Besonders angenehm ist außerdem die Ausrichtung des Hauses, denn sie macht die **Immobilie zu einem echten Sonnenmagneten**, wodurch Sie viele Sonnenstunden genießen – egal ob im Winter oder Sommer. Ein weiteres echtes Highlight ist das Badezimmer mit der **freistehenden Badewanne**, die zum Entspannen und Abschalten einlädt.

Auch der Außenbereich ist ein großer Pluspunkt, denn hier erwartet Sie **ein Swimmingpool** sowie **zwei überdachte Terrassenflächen**, die das Leben im Freien besonders komfortabel machen. Für zusätzlichen Stauraum steht außerdem eine **Lagerfläche von ca. 33 m²** zur Verfügung. Der **Garten** ist zwar **groß**, wurde aber **sehr pflegeleicht angelegt**, und dank Rasenroboter lässt sich die Grünfläche bequem und zeitsparend in Schuss halten. Abgerundet wird das Gesamtpaket durch ein praktisches **Carport mit Platz für zwei KFZ**, sodass Ihre Fahrzeuge wettergeschützt und komfortabel abgestellt werden können.

Die Raumaufteilung ist alltagstauglich und familienfreundlich: Im **Erdgeschoss** befinden sich der offene **Wohn- und Essbereich**, **zwei Kinderzimmer**, ein **Bad**, der **Vorraum** sowie der **Technikraum**. Im **Obergeschoss** wird die **Galerie ideal als Büro- oder Leseecke** genutzt, zusätzlich stehen das **Elternzimmer**, ein **Schrankraum**, ein **Elternbad** und ein **Abstellraum**

zur Verfügung.

Beheizt wird das Haus **energieeffizient mit einem Schvedenofen**, der eine besonders wohlige Wärme abstrahlt und das typische, gemütliche Schwedenhaus-Gefühl perfekt abrundet.

Beim bestehenden Ofen handelt es sich um einen **Rika Luxor mit 8 kW Leistung**. Für eine mögliche spätere Erweiterung auf eine Pellet- oder Kombiofenlösung wurden bereits **Zuluftführungen und eine Elektroleitung vorbereitet**.

Zukunftsorientiert vorbereitet

Bei der Errichtung wurde bereits an verschiedene spätere Erweiterungsmöglichkeiten gedacht. Im Außenbereich bestehen **Stromvorbereitungen für ein mögliches Schiebetor, eine Gartenpumpe, den Rasenroboter sowie eine spätere Beleuchtungs- oder Poollösung**. Darüber hinaus wurden eine **Einfahrtsbeleuchtung** sowie eine **Klingel mit Sprechanlage** vorgesehen.

Ein **separat abgesicherter Verteilerkasten** bietet außerdem eine interessante Ausgangsbasis für eine spätere E-Ladelösung.

Auch im Inneren wurde langfristig gedacht: Die Wand zwischen den beiden Zimmern im Erdgeschoss ist laut Eigentümerangabe **nicht tragend**. Dadurch könnte nach entsprechender fachlicher Prüfung ein **größerer Schlaf- oder Wohnraum auf einer Ebene** geschaffen werden. Das bietet interessante Möglichkeiten bei veränderten Familienbedürfnissen oder für komfortables Wohnen im Alter.

Für Homeoffice, Streaming und moderne digitale Anwendungen ist außerdem bereits ein **Glasfaseranschluss im Haus** vorhanden.

Dieses Haus eignet sich besonders gut **für Familien**, die ein **gemütliches Zuhause mit viel Platz**, einem **großen Garten** und einem modernen, **offenen Wohngefühl suchen**. Ebenso spricht es Menschen an, die die **Nähe zu Klagenfurt** schätzen und dort arbeiten, aber bewusst in einer **ruhigen, naturnahen Umgebung wohnen möchten, ohne auf eine gute Erreichbarkeit zu verzichten**. Auch **Paare oder Selbstständige mit Bedarf an Homeoffice profitieren** von der Raumaufteilung. Zusätzlich richtet sich die Immobilie an alle, **die Natur, Sonne und Freizeit im Freien schätzen**, denn Pool, überdachte Terrassen und die Nähe zur Drau machen das Wohnen hier besonders erholsam und lebensnah.

Wenn Sie dieses Schwedenhaus persönlich kennenlernen möchten, stellen Sie jetzt eine Anfrage, dann sende ich Ihnen gerne weitere Unterlagen zu und vereinbare mit Ihnen einen passenden Besichtigungstermin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.000m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <9.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap