



## Zu kaufen ist ein charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Doppelgarage in Ferlach

Haus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

|            |                               |
|------------|-------------------------------|
| Objekt-ID: | 661                           |
| Adresse:   | AT-9170 Ferlach<br>Österreich |

#### Preise

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Kaufpreis:            | 297.000,00 EUR |
| Courtage / Provision: | 3% plus UST    |

#### Flächen

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Wohnfläche:        | ca. 110 m <sup>2</sup>   |
| Zimmerzahl:        | 6                        |
| Grundstücksfläche: | ca. 1.818 m <sup>2</sup> |

#### Ausstattung

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Heizungsart:       | Ofen                      |
| Befeuerung:        | Elektro, Holz             |
| Bauart des Hauses: | Massivhaus                |
| Badezimmer:        | mit Badewanne, mit Dusche |
| Keller:            | ja                        |
| Kamin (Anschluss): | ja                        |
| Kamin (Art):       | Kachelofen, Kaminofen     |
| Fenster:           | Kunststoff                |
| Rollladen:         | ja                        |
| Dachform:          | Satteldach                |
| Brunnen:           | ja                        |
| Baumbestand:       | ja                        |

#### Zustandsangaben

|              |           |
|--------------|-----------|
| Baujahr:     | 1962      |
| Zustandsart: | bewohnbar |



## Energieausweis

Energieausweis vorhanden:                      nein

## Beschreibung im Detail

Zum Verkauf steht eine großzügige Liegenschaft in ruhiger Lage, nur wenige Minuten vom Zentrum Ferlach entfernt. Die Immobilie überzeugt durch ihre große Grundstücksfläche von ca. 1.819 m<sup>2</sup>, eine gepflegte Gartenanlage mit Obstbäumen sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Handwerker.

### Objektbeschreibung

Das Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> auf zwei Stockwerken (Zwei Wohneinheiten möglich) und verfügt zusätzlich über einen voll unterkellerten Bereich mit rund 80 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist vollständig eingefriedet und bietet durch die großzügige Einfahrt, die Doppelgarage sowie eine zweite Garage mit Holzlager ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge.

Im Kellergeschoss befinden sich zwei Lagerräume, die Haustechnik (Boiler etc.) sowie eine ehemalige Werkstatt – ideal für Hobby oder Handwerk.

Das Erdgeschoss gliedert sich in:

- Vorraum mit Flur
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer (alternativ als Büro nutzbar)

Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss, welches drei weitere Räume (z. B. Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer) sowie ein zweites Badezimmer mit Badewanne und WC bietet.

### Ausstattung & Highlights

Fenster und Türen wurden neu gemacht.

- Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>
  - Kellerfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>
  - Grundstücksgröße: 1.819 m<sup>2</sup>
-



- Doppelgarage + zusätzliche Garage mit Holzlager
- Kachelofen und Infrarotheizung
- Grundwasserquelle zur Gartenbewässerung
- Obstbäume, Gemüsegarten und Geräteschuppen
- Anschlüsse: Kanal, Wasser, Strom vorhanden

#### Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Lage unweit des Stadtzentrums von Ferlach. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

#### Fazit

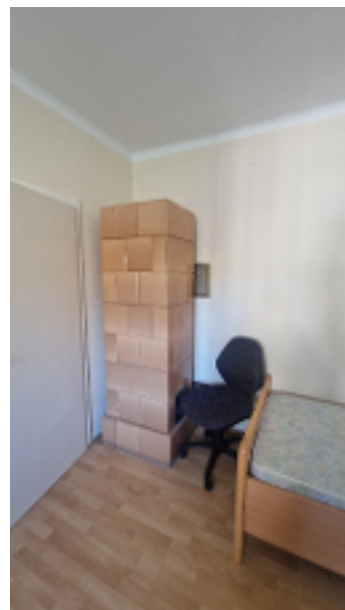
Diese Immobilie bietet viel Platz, einen großen Garten und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Ruhesuchende oder handwerklich Begabte, die ein gepflegtes Zuhause mit großzügigem Grundstück in attraktiver Lage suchen. Energieausweis wurde in Auftrag gegeben. Bei Interesse rufen Sie mich gleich an unter Ing. Josef Planteu 0664/3373204 oder schreiben Sie mir eine Mail unter [planteu@feps.at](mailto:planteu@feps.at)



## Galerie









Feps Immobilien GmbH  
Feps Immobilien GmbH  
Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

---





Feps Immobilien GmbH  
Feps Immobilien GmbH  
Büro: Rosentalerstrasse 46, AT-9020 Klagenfurt, Österreich

---

## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

|                                 |                                                                          |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Firma:</b>                   | Feps Immobilien GmbH                                                     |
| <b>Adresse:</b>                 | Büro: Rosentalerstrasse 46<br>AT-9020 Klagenfurt<br>Österreich / Kärnten |
| <b>Aufsichtsbehörde:</b>        | Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der Glan                              |
| <b>Handelsregister:</b>         | 437385p                                                                  |
| <b>Vertretungsberechtigter:</b> | Stephan Ebner                                                            |
| <b>Webseite:</b>                | <a href="http://www.feps.at">www.feps.at</a>                             |

### Ihr Ansprechpartner

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Name:</b>         | Ing Josef Planteu                                    |
| <b>Telefon:</b>      | 0664 33 73 204                                       |
| <b>Mobiltelefon:</b> | 06643373204                                          |
| <b>E-Mail:</b>       | <a href="mailto:planteu@feps.at">planteu@feps.at</a> |