

2 Zimmer Kleinwohnung



Aussicht

Objektnummer: 2697_2444

Eine Immobilie von RE/MAX Pro dl-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9170 Ferlach
Baujahr:	ca. 1970
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	42,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	89.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Dietmar Pichler

RE/MAX Pro dl-ic GmbH

















Objektbeschreibung

Wohnen im sonnigen Rosental; Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in 9170 Ferlach!

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 42 m² Wohnfläche befindet sich in einem ruhigen, gut erhaltenen Mehrparteienhaus in Ferlach, eingebettet in die idyllische Landschaft des Rosentals. Die Immobilie bietet nicht nur eine attraktive Lage, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung, eine eigene Garage, einen Balkon mit Grünblick, niedrige Betriebskosten und eine effiziente Fernwärmeheizung. Eine tolle Möglichkeit für alle, die ruhig wohnen möchten.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss. Sie bietet eine kompakte, aber sehr funktionale Raumaufteilung mit einem Vorraum, einem Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, einem Schlafzimmer, einer separaten Küche sowie einem Badezimmer mit separaten WC. Die Räume sind hell und freundlich, der Balkon erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten um eine angenehme Außenfläche. Ideal zum Entspannen nach der Arbeit oder für ein Frühstück mit Blick ins Grüne.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das für zusätzlichen Stauraum sorgt, sowie eine Garage mit einem elektrisches Tor. Somit ist das Fahrzeug in allen Wetterlagen sicher geschützt. Ein echter Mehrwert; gerade im Winter erspart man sich das Eiskratzen.

Energieeffizienz & Wirtschaftlichkeit

Ein besonderes Highlight sind die niedrigen monatlichen Betriebskosten, was die Wohnung auch für Anleger äußerst attraktiv macht. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme, was für eine zuverlässige, umweltfreundliche und kosteneffiziente Versorgung sorgt.

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Ferlach, der südlichsten Stadt Österreichs. Das Rosental ist bekannt für seine sonnige Lage, die beeindruckende Naturkulisse und ein umfangreiches Freizeitangebot: von Rad- und Wanderwegen entlang der Drau, über Bergtouren in den Karawanken, bis hin zu nahegelegenen Badeseen wie dem Freibacher Stausee oder dem Wörthersee.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Infrastruktur: Nahversorger, Bushaltestellen, Schulen, Ärzte, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Die Landeshauptstadt Klagenfurt ist nur rund 15 Autominuten entfernt. Super für Pendler oder für alle jene, die die Nähe zur Stadt schätzen, aber ruhig wohnen möchten.

Ideal für Eigennutzer oder Anleger

Ob als Erstwohnung, ruhiger Rückzugsort, Zweitwohnsitz oder Anlageobjekt! Diese Wohnung überzeugt durch ihre Lage, Ausstattung und Wirtschaftlichkeit. Dank der

attraktiven Preisgestaltung und der soliden Bausubstanz bietet sie eine hervorragende Möglichkeit für eine nachhaltige Investition in Immobilien. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär
mebedarf Wh/(m²a)

f:

Klasse H D

eizwärm

ebedarf:

Faktor G 1.48

esamten

ergieeffiz

ienz:

Klasse C

Faktor G

esamten

ergieeffiz

ienz: