

**9613 Feistritz Kärnten - seltene Villa mit kunsthistorischer
Geschichte zum großzügigen Wohnen oder Vermieten**



DJI_0287

Objektnummer: O2100163542
Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9613 Feistritz an der Gail
Baujahr:	1925
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	247,00 m ²
Gesamtfläche:	246,00 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Garten:	100,00 m ²
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Mag. Andreas Krasser

Steindorff Immobilien GmbH
Albert Schweitzer Gasse 8
8020 Graz

H 00436506974663













Objektbeschreibung

Warum dieses Haus?

- **Zwei Einheiten plus Galerie:** Die separate Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 60 m² wird bereits als **Ferienwohnung** vermietet, das Obergeschoss mit ca. 150 m² mit **sonnigem Balkon, schöner Küche** und **offenem Kamin**; zusätzlich **ausgebaute Galerie**
- **Touristische Lage mit vier Jahreszeiten:** Region **Nassfeld-Pressegger See** steht für Wandern, Biken, Baden & Wintersport - ideal für ganzjährige Auslastung.
- **Nah an Italien & Slowenien:** Feistritz liegt im **Unteren Gailtal** nahe dem **Dreiländereck** - alpin-mediterranes Flair, kurze Wege über die Grenzen.
- **Alles vor Ort:** Lebendige Gemeinde mit regionalen Initiativen - sympathisches Umfeld für Vermietung & Alltag.

Region & Freizeitwert

Feistritz/Gail gehört zu den **Orten der Urlaubsregion Nassfeld-Pressegger See** - Gäste erreichen von hier schnell die Berge (Nassfeld), den Pressegger See und zahlreiche Touren. Die Region liegt in Kärnten **direkt an der italienischen Grenze** - perfekt für Tagesausflüge, Kulinarik & „2-Länder-Erlebnisse“.

Vermietungs-Plus: die Ferienwohnung im Erdgeschoss

Die bestehende Ferienwohnung punktet mit **Gartenblick, Balkon, Terrasse mit Bergblick, WLAN, kostenlosen Privatparkplätzen** und **Ski-Abstellraum**. Sie bietet **1 Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Flatscreen, gut ausgestattete Küche (Kühlschrank/Ofen/Kaffeemaschine)** sowie **Bad mit Dusche**;

Gute Lage: Skifahren in unmittelbarer Umgebung; **Waldseilpark Taborhöhe, Burg Landskron, Flughafen Klagenfurt, Pressegger See**

Haus & Aufteilung

- **Erdgeschoss:** **Ferienwohnung mit ca. 60 m²** (aktuell **touristisch vermietet** - sofort weiterführbar) sowie Garagen und Abstellräume
- **Obergeschoss:** **Schöne, helle, große Wohnung mit ca. 150 m², Balkon in Sonnenlage, offener Kamin, schöne Küche**, mehrere Zimmer - **Eigennutzung oder 2. Ferienwohnung**.
- **Galerie:** **ausgebaut** - Gäste, Homeoffice oder Hobby.
- **Außen & Nebenräume:** **Garten rund ums Haus, Garagen & Abstellräume, Parkplätze direkt vor dem Haus**.
- **Grundstück** ca. 500 m², eben, mit Garten

Lagevorteile & Anreise

Feistritz an der Gail - **Gemeinde in Kärnten (Bezirk Villach-Land)** im **Gailtal** - verbindet Ruhe, Natur und schnelle Wege in die **Nassfeld-Bergwelt** und an den **Pressegger See**. Gute Erreichbarkeit, Grenz Nähe macht die Lage zusätzlich attraktiv auch für internationale Gäste.

Für wen eignet sich das?

- **Familien**, die großzügig & geschichtsträchtig wohnen möchten.
- **Investor:innen / Nebenwohnsitz** mit Fokus auf **Ganzjahresvermietung**.
- **Mehrgenerationen** - zwei Ebenen, weitgehend trennbar.

Interesse?

Ich sende Ihnen gerne das vollständige Dossier (Pläne, Bescheide, Gemeinde-Infos) und organisiere eine **Besichtigung** - inklusive Blick in die laufende **EG-Ferienwohnung** und Beratung zu **Vermietungspotenzial & Preisniveau** der Region.