# 9613 Feistritz Kärnten - seltene Villa mit kunsthistorischer Geschichte zum großzügen 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:1925Alter:AltbauWohnfläche:247,00 m²Gesamtfläche:246,00 m²

Zimmer:12Bäder:2Balkone:2Stellplätze:1

**Garten:** 100,00 m<sup>2</sup> **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









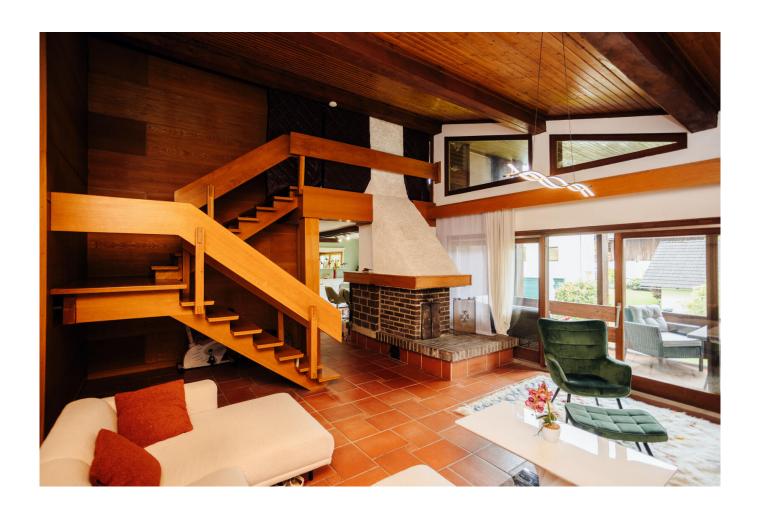


























### **Objektbeschreibung**

#### 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, Grenznähe 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.