

Romantische Maisonette mit Kaminofen & Terrasse im Herzen von Ferlach



Wohn - Essbereich

Objektnummer: 2697_2525

Eine Immobilie von RE/MAX Pro d-l-ic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9170 Ferlach
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	95,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	170.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



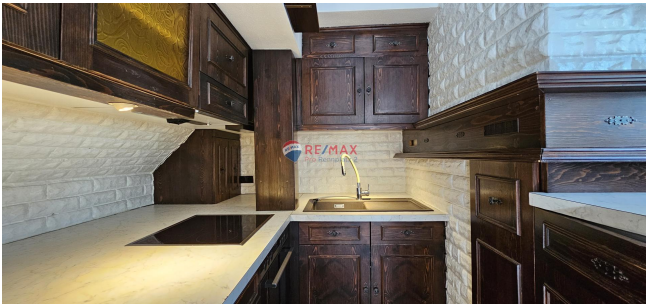
Andreas Trattner

RE/MAX Pro dli-c GmbH
Rennplatz 2
9020 Klagenfurt

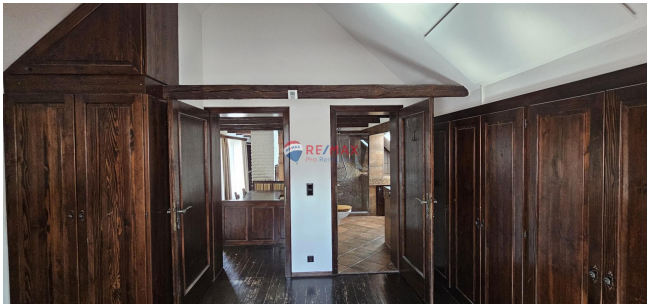
T +43 463 501 70714
H +43 650 520 18 08

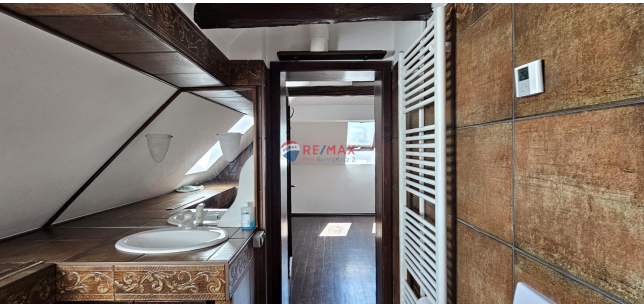
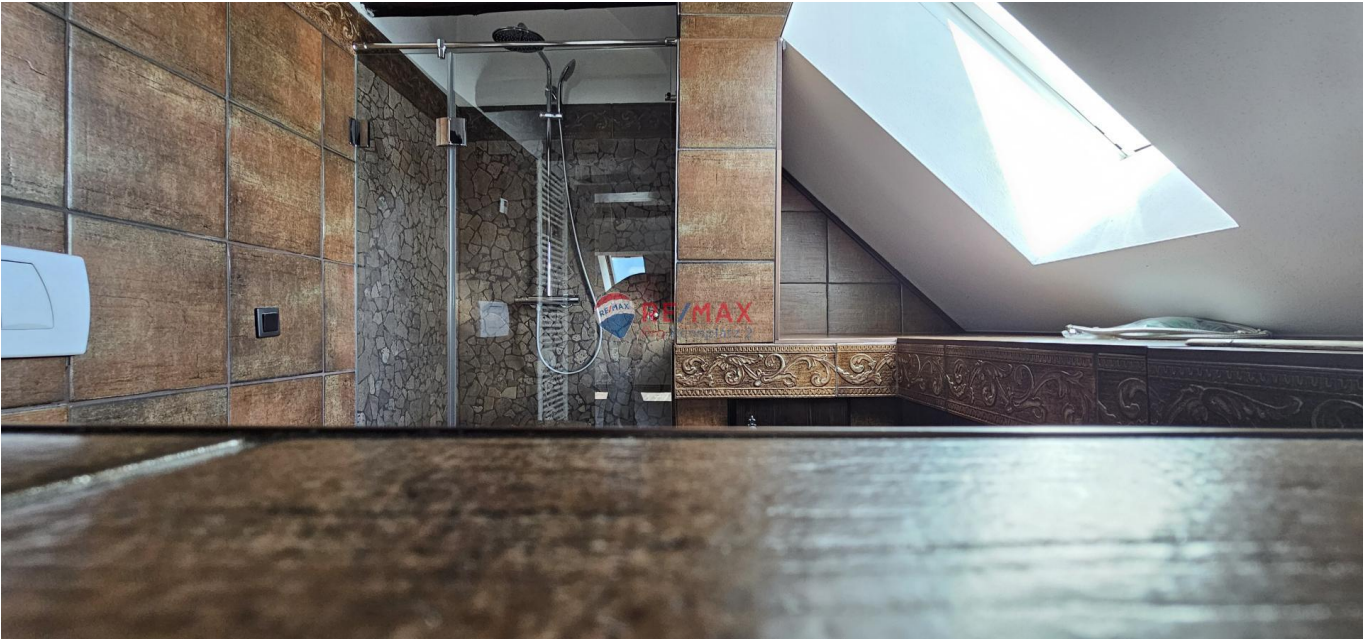
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

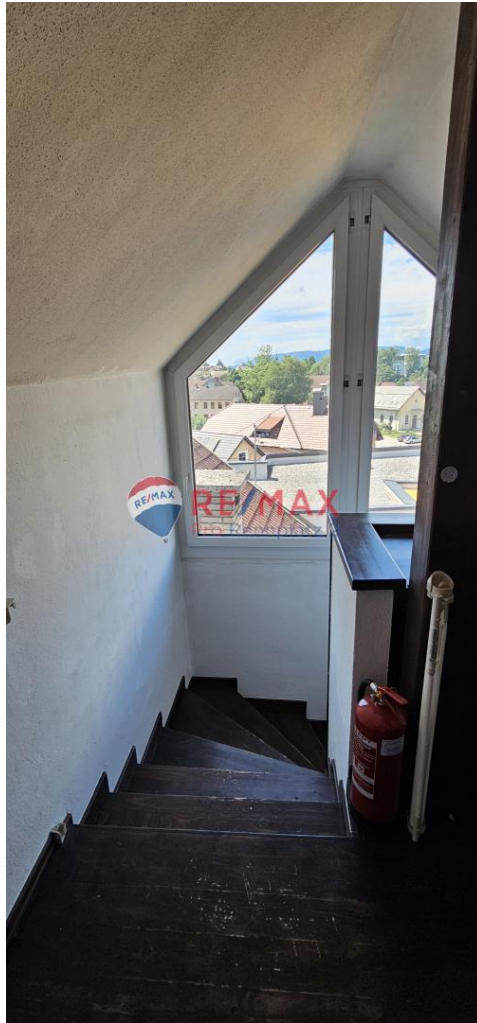












Objektbeschreibung

Diese charmante Maisonette-Wohnung befindet sich im Herzen von Ferlach verbindet modernes Wohnen mit charmanten Details. Auf rund 110 m² Grundfläche ein einzigartiges Wohnambiente. Der offen gestaltete Grundriss mit großzügigem Wohn- und Essbereich erhält durch sichtbare Holzbalken und Mauerwerk seinen einzigartigen Charakter und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Durch die großen Dachflächenfenster wird die gesamte Wohnung mit viel Tageslicht durchflutet.

Ein weiteres Highlight ist der Kaminofen mit stilvoller Steinverkleidung, der nicht nur für wohlige Wärme an kalten Winterabenden sorgt, sondern auch den Wohnbereich in eine gemütliche Wohlfühloase verwandelt.

Im Schlafzimmer werden Sie schon am Morgen von den ersten Sonnenstrahlen begrüßt, die sanft durch die Fenster fallen und den Raum in warmes Licht tauchen. Abends können Sie direkt vom Bett aus den Sternenhimmel betrachten und die klaren Kärntner Nächte genießen – ein romantisches Ambiente, das Ruhe und Geborgenheit schenkt.

Das Badezimmer überzeugt mit moderner Ausstattung, einer eleganten Glasdusche und harmonischer Gestaltung in Natursteinoptik und hochwertigen Fliesen.

Vom Wohnraum aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die zum Entspannen, Sonnen und Genießen von geselligen Stunden im Freien einlädt. Hier lassen sich Sommerabende mit Blick auf die umliegende Natur perfekt ausklingen.

Ein ein zusätzlicher Arbeitsbereich bei der Treppe und ein separates WC runden das Raumangebot ab.

Ausstattung & Highlights

- Offener Wohn- und Essbereich mit Einbauküche
- gemütlicher Kaminofen mit Steinverkleidung
- Rustikale Holzbalken & sichtbares Mauerwerk für besonderen Charme
- Schlafzimmer mit Dachflächenfenstern – Licht und Romantik pur
- Bad mit Glasdusche in Steinfliesenoptik
- Klimaanlage
- Arbeitsbereich ideal für Homeoffice oder Hobby
- Terrasse für gemütliche Stunden

Folgende Sanierungen / Erneuerungen wurden durchgeführt:

- 2015 Fenster im Aufgangsbereich erneuert
- 2015 neue Infrarotheizung installiert
- 2015 Bad saniert
- 2021 Kamin im Wohnzimmer saniert und neuen Ofen installiert

- 2024 Dachflächenfenster - Scheiben ersetzt (10% UV Filter)

Die Wohnung eignet sich sowohl für Paare, als auch für Singles, die großzügig wohnen möchten und etwas besonderes suchen. Dank der Kombination aus traditionellem Baustil mit Holzbalken und modernen Elementen entsteht ein gemütliches Zuhause.

Die Wohnung wird mit Infrarotheizkörpern beheizt und zusätzlich gibt es einen Kaminofen mit Steinverkleidung.

Die Wohnung liegt in der Schulhausgasse in Ferlach, einer ruhigen und dennoch zentralen Lage.

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in wenigen Gehminuten erreichbar
- Gute Verkehrsanbindung mit Bus und Auto
- Nur ca. 20 Minuten Fahrzeit nach Klagenfurt
- Naherholungsgebiete, Rad- und Wanderwege direkt vor der Haustüre

Der Makler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 84.0

darf: kWh/(m²a)

Klasse Heizw C

ärmebedarf:

Faktor Gesam2.03

tenergieeffizie

nz:

Klasse Faktor D

Gesamtenergi

eeffizienz: