

## **Stadtvilla mit Geschichte und viel Raum für neue Ideen**



Drohnenaufnahme

**Objektnummer: 2697\_2533**

**Eine Immobilie von RE/MAX Pro dl-ic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9170 Ferlach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1910
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	326,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,32
<b>Kaufpreis:</b>	200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Astrid Lobnik**

RE/MAX Pro dl-ic GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

T +43 463 501 707  
H +43 699 171 450 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Historische Stadtvilla in Ferlach – Charme, Raum und Gestaltungspotenzial

Willkommen in dieser einzigartigen Stadtvilla aus dem Jahr 1909, die auf einem großzügigen Grundstück liegt und Liebhaber historischer Architektur begeistert. Das Anwesen kann wahlweise mit ca. 890 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (nach Parzellierung) oder mit rund 1.800 m<sup>2</sup> erworben werden – perfekt für alle, die Platz, Individualität und Privatsphäre schätzen.

Die Villa besticht durch ihre Architektur, hohe Räume und lichtdurchflutete Zimmer. Ein besonderes Highlight ist das original erhaltene Deckengemälde im Vorraum, das den historischen Charakter eindrucksvoll unterstreicht. Zudem sind die Originalpläne der Villa noch vorhanden – ein unschätzbarer Vorteil für geplante Renovierungen oder Erweiterungen.

1976 wurde das Dachgeschoss ausgebaut, der Dachboden bietet noch Ausbaupotenzial. Das Haus war bereits an die Fernwärme angeschlossen, ein erneuter Anschluss ist problemlos möglich. Sanierungen in den Bereichen Bäder, Elektrik, Sanitärleitungen, Dach, Fenster und Wärmedämmung ermöglichen es, die Villa nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und ein echtes Traumhaus zu schaffen.

Der Garten mit Pavillon und Gartenhütte bietet zahlreiche Möglichkeiten: großzügige Grünflächen, Terrassen, Poolbereich oder Erweiterungen des Hauses – Ihrer Kreativität sind kaum Grenzen gesetzt. Die zentrale Lage in Ferlach kombiniert Privatsphäre mit praktischer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitanträgen.

Diese Villa ist ideal für Liebhaber historischer Baukunst, die den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort verbinden möchten. Ob auf ca. 890 m<sup>2</sup> Grundstück oder auf der gesamten Fläche von 1.800 m<sup>2</sup> – hier wartet ein einzigartiges Wohnprojekt mit historischem Flair und großem Potenzial.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 326.0  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Faktor Ges 3.32  
amtenergie  
effizienz: