

**Ein Juwel im Herzen von Kärnten!**



**Objektnummer: 812**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sebastian-Isepp-Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9170 Ferlach
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	182,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	569.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

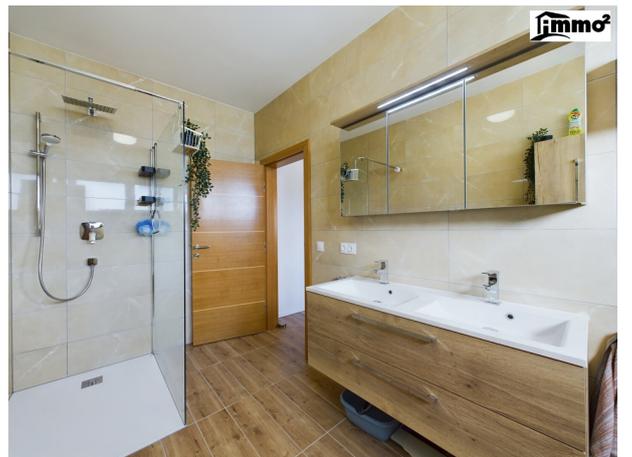
## Ihr Ansprechpartner



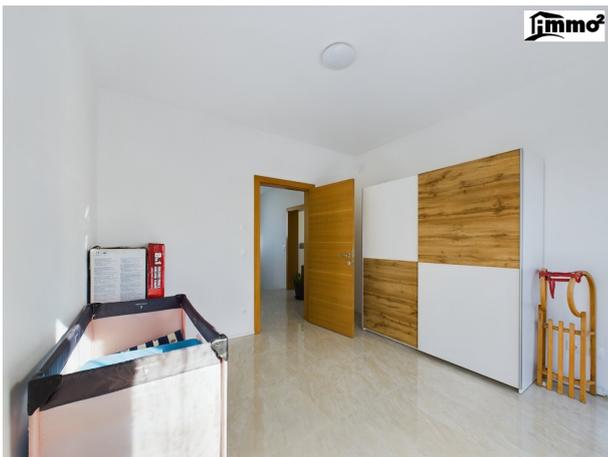
**Ariane Barrasch, MSc**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee















**Wohnfläche<sup>®</sup>**  
105.17 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1 m  
- - - - - Unter 2 m

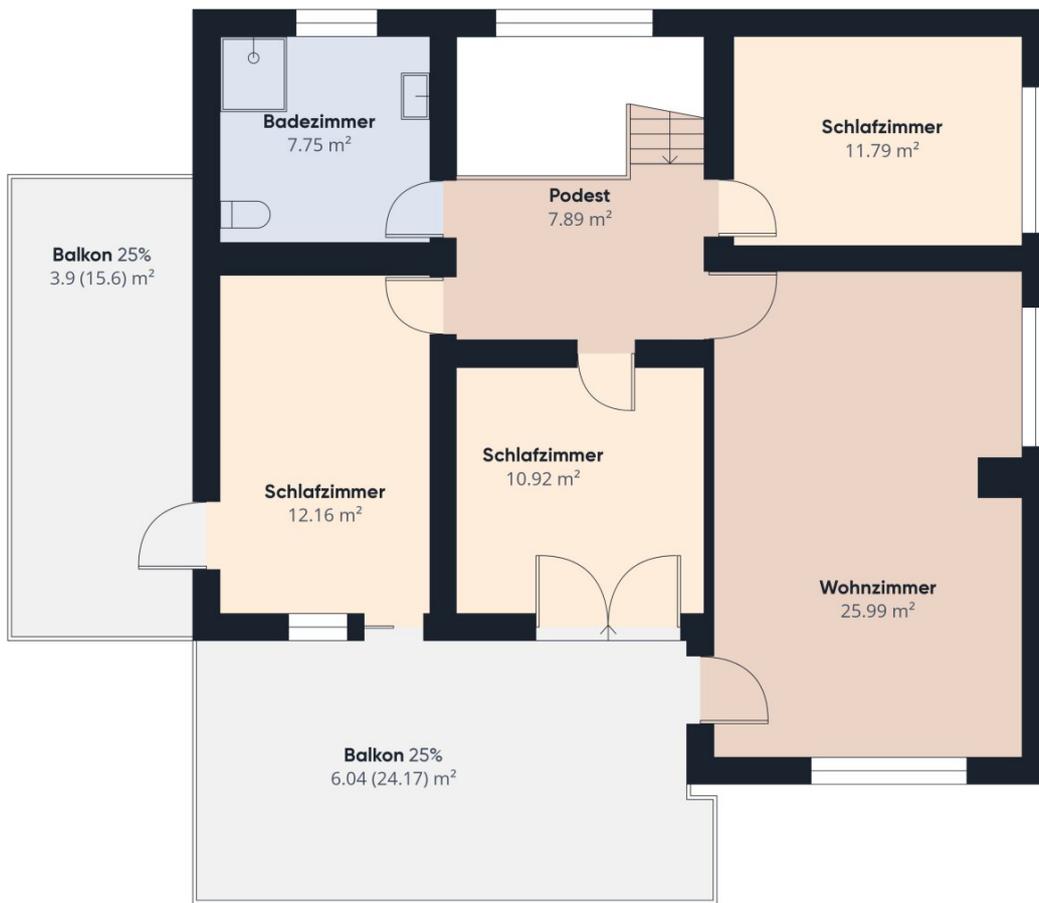
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE 360





Stock 1

**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
86.44 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE 360

# IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**  
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

**SCHNELL & UNVERBINDLICH!**

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**





Folgen Sie uns gerne auf  
unseren sozialen Netzwerken.



Immo-hoch2



ariane.barrasch\_immohoch2

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause im Herzen Kärntens

Dieses 2022 fertiggestellte Einfamilienhaus kombiniert modernes Wohnen mit einer erstklassigen Lage in Ferlach, einer charmanten Kleinstadt in Kärnten. Auf einem großzügigen Grundstück von 700 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Ziegelmassivhaus mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet viel Raum für individuelle Entfaltung und höchsten Wohnkomfort. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort für Ihre Familie.

Hier können Sie vorab einen Rundgang in der Immobilie erlegen: <https://tour.giraffe360.com/f2c0f5a44891483cbf933c5451a85a93/>

## HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- **ca 15 Autominuten von der Hauptstadt Kärntens Klagenfurt Süd entfernt**
- **Grundstück:** 700 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 180 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2022
- **Zimmer:** 6 (inkl. 5 Schlafzimmer)
- **Energieeffizienz:** Ziegelmassivbau, Luftwärmepumpe, PV-Anschluss vorbereitet
- **Besonderheiten:** Hochmoderne Gegensprechanlage mit App-Steuerung, Doppelcarport, große Garten- und Terrassenflächen

## Moderner Wohnkomfort auf zwei Ebenen

### Erdgeschoss

Bereits der großzügige Vorraum (18,71 m<sup>2</sup>) heißt Sie herzlich willkommen und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Gäste. Der offene Wohn-Essbereich (33,14 m<sup>2</sup>) überzeugt durch Helligkeit und Großzügigkeit und wird durch eine hochwertige Küche (7,86 m<sup>2</sup>) ergänzt. Von hier aus genießen Sie den Blick in den gepflegten Garten – perfekt für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Ein stilvolles Schlafzimmer (14,40 m<sup>2</sup>) sorgt dank großer Fensterfronten für viel Tageslicht. Das moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne (8 m<sup>2</sup>) bietet Ihnen Wellness-Feeling auf höchstem Niveau. Ein separates WC sowie ein Technikraum (17,25 m<sup>2</sup>) vervollständigen das Erdgeschoss.

## **Obergeschoss**

Im Obergeschoss erwarten Sie vier geräumige Schlafzimmer. Das größte Zimmer (26,58 m<sup>2</sup>) bietet direkten Zugang zur 22,70 m<sup>2</sup> großen Balkonterrasse (Terrassenboden muss noch fertiggestellt werden) die einen herrlichen Blick ins Grüne gewährt. Zwei weitere Zimmer (jeweils ca. 12 m<sup>2</sup>) sowie ein weiteres Schlafzimmer (11,59 m<sup>2</sup>) bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein modernes Badezimmer und eine zusätzliche Terrasse (15,87 m<sup>2</sup>) machen diese Etage komplett.

## **Hochwertige Ausstattung und durchdachte Technik**

Dieses Haus besticht nicht nur durch seine großzügige Raumaufteilung, sondern auch durch eine Vielzahl technischer Highlights und energieeffiziente Bauweise:

- **Ziegelmassivbauweise:** 25 cm Hohllochziegel, 20 cm Vollwärmeschutz für optimales Raumklima
- **Luftwärmepumpe:** Für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Beheizung
- **Vorbereitung für Photovoltaik:** Dank Leerverrohrung ideal für eine nachträgliche Installation
- **3-fach Isolierverglasung:** Schall- und Wärmeschutz auf höchstem Niveau
- **Elektrische Jalousien & Insektenschutz:** Für maximalen Komfort
- **Gegensprechanlage mit App-Steuerung:** Komfortable Hausverwaltung auch von unterwegs

## **Ein Außenbereich zum Entspannen und Genießen**

Die weitläufige Terrasse im Erdgeschoss (22,93 m<sup>2</sup>) lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein, während der großzügige Garten Platz für kreative Gestaltungsideen bietet. Der Doppelcarport (39,19 m<sup>2</sup>) ist nicht nur geräumig, sondern mit Starkstromanschluss auch ideal für das Laden von Elektrofahrzeugen vorbereitet. Der Außenbereich ist mit stilvollen anthrazitfarbenen Feinsteinzeugplatten ausgestattet und rundet das moderne Design des Hauses ab.

## **Zusammenfassung**

Dieses Einfamilienhaus in Ferlach bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht: Stilvolles Design, innovative Technik und ein durchdachtes Raumkonzept. Dank der energieeffizienten Bauweise und der erstklassigen Ausstattung ist das Haus bestens für die Zukunft gerüstet. Genießen Sie die Ruhe und Schönheit der umliegenden Natur und schaffen Sie sich hier Ihr ganz persönliches Wohlfühl-Zuhause.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie die Vorzüge dieses besonderen Hauses selbst!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.250m

Krankenhaus <9.750m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.250m  
Post <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <2.250m  
Straßenbahn <1.500m  
Flughafen <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap