

## **Elegantes Ferienhaus / Chalet im Bodental – sofortige Einnahmemöglichkeit**



Badezimmer

**Objektnummer: 629**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9163 Ferlach
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	110,80 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	57,70 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



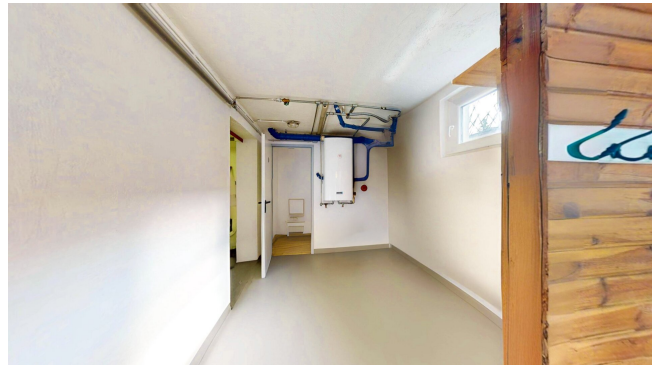
**Ing. Günther Haber**

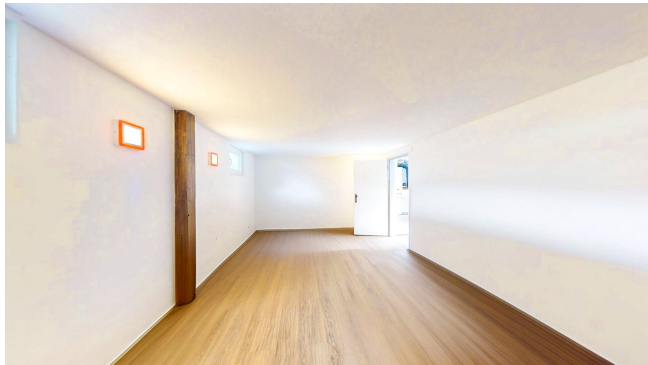
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400









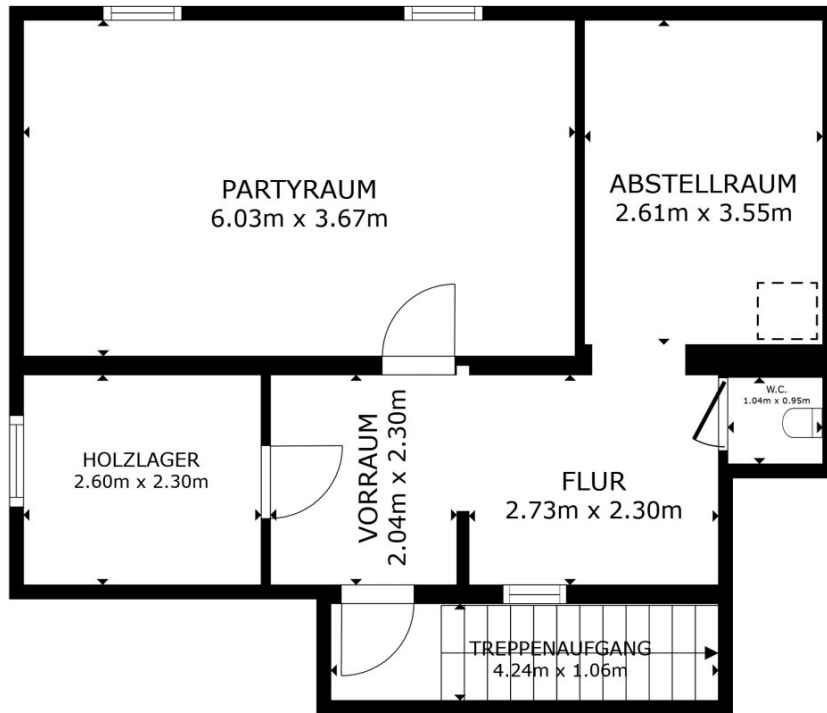








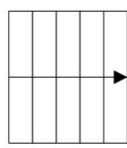




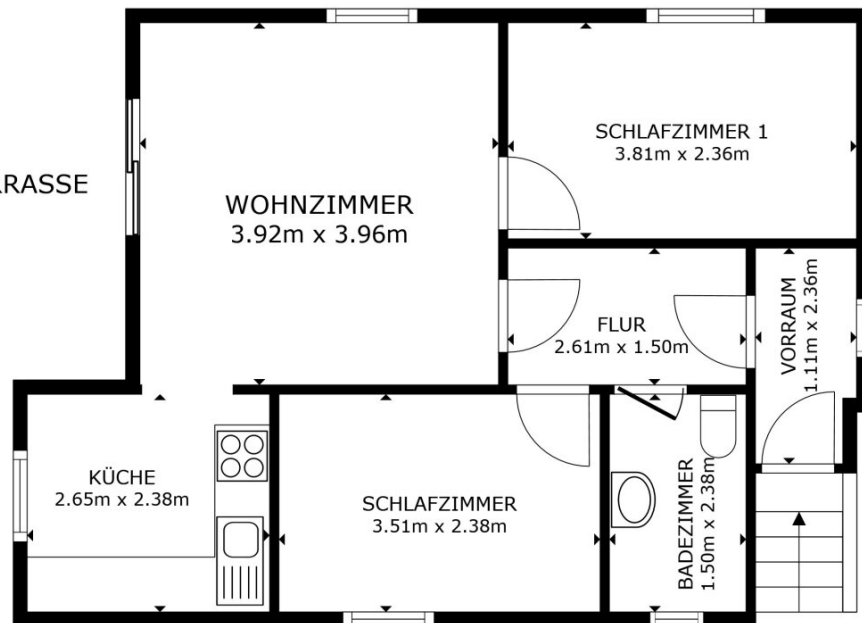
**STOCKWERK 1**

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 57.7 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 53.1 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : TERRASSE 10.3 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 110.8 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





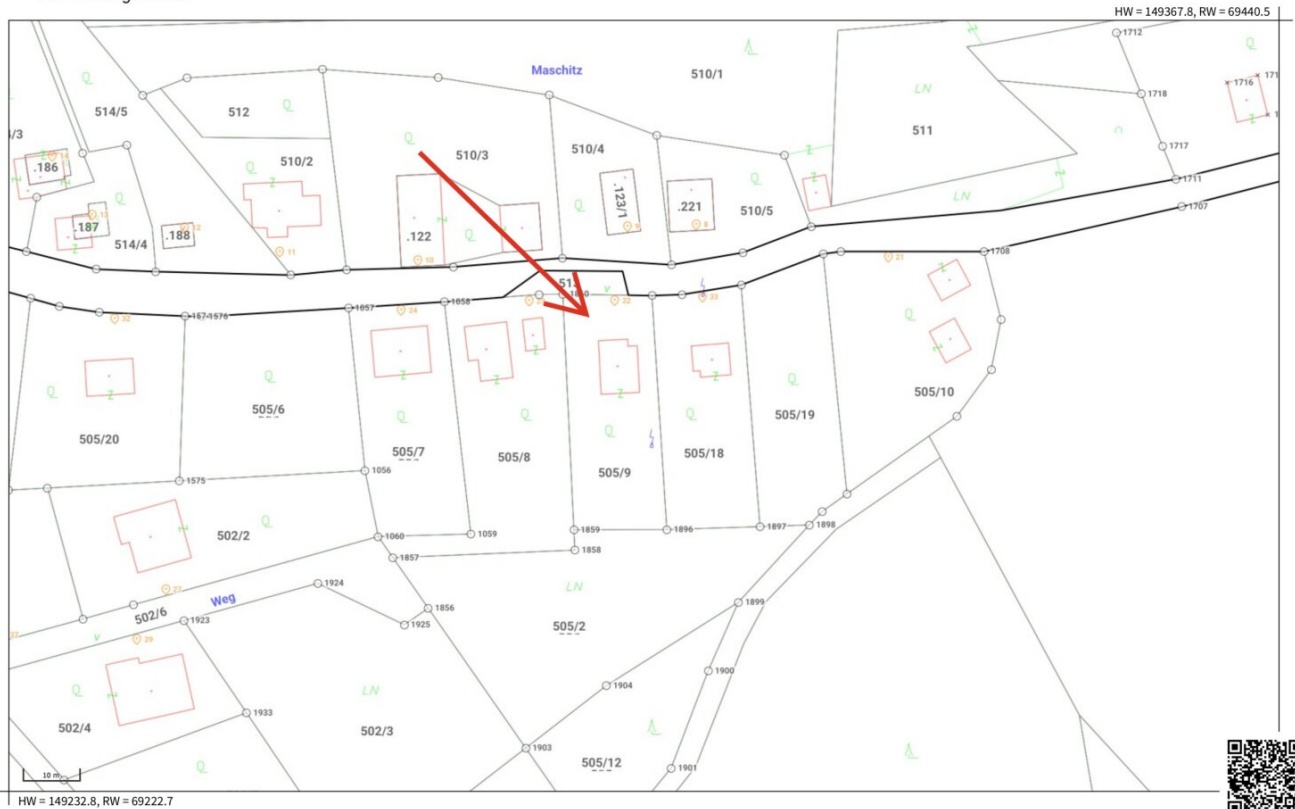
TERRASSE



## STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1 57.7 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 53.1 m<sup>2</sup>  
AUSGELASSENE FLÄCHE : TERRASSE 10.3 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 110.8 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR





## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte **Haus Bodental** (ideal als **Ferienhaus Bodental** oder **Chalet Bodental**) präsentiert sich nach umfassender Sanierung als sofort vermietbare **Ferienimmobilie Bodental** und bietet eine attraktive Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachter Raumnutzung und sehr guter Lage.

### **Erdgeschoss (53,1 m<sup>2</sup>)**

Beim Betreten gelangt man in einen hellen Eingangsbereich, der in einen zweiten Flur übergeht. Von hier aus sind das moderne Badezimmer, das erste Schlafzimmer sowie der offene Wohn- und Essbereich bequem erreichbar. Das Badezimmer wurde mit zeitlosen hellen Fliesen gestaltet; im Duschbereich setzen Holzfliesen warme Akzente. Die Sanitärausstattung zeigt sich in einer eleganten Kombination aus Holzoptik und Weiß.

Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und führt direkt in die Küche, auf die Terrasse und in das zweite Schlafzimmer. Die gemütliche, rustikale Essecke, ein zeitloses Sofa und ein Specksteinofen schaffen eine behagliche Atmosphäre; bodentiefe Fenster ermöglichen den direkten Blick und Zutritt in den Garten. Die Küche ist vollständig ausgestattet und in ansprechender Holzoptik ausgeführt – ideal für private Nutzung oder Feriengäste. Alle Türen im Erdgeschoss sind in hochwertiger Holzoptik mit Edelstahl-Türgriffen; der gesamte Fußbodenbereich ist mit einem edlen Holzbelag versehen, wodurch ein stimmiges Gesamtbild entsteht.

### **Außenbereich / Terrasse (10,3 m<sup>2</sup>)**

Die teilüberdachte Terrasse (10,3 m<sup>2</sup>) ist mit feinsteinzeuggrauen Fliesen ausgestattet und verfügt über eine massive Sitzgarnitur sowie ein Loungesofa. Dieser Außenbereich erweitert die Nutzfläche und eignet sich bestens zur Vermietung als beliebter Aufenthaltsraum im Sommer wie im Übergangszeitraum.

### **Kellergeschoss (57,7 m<sup>2</sup>)**

Der Zugang zum trockenen Kellergeschoss erfolgt über einen überdachten Treppenabgang. Der Keller beherbergt ein Holzlager, einen großzügigen Partyraum mit hellem Holzboden, einen Waschraum, ein WC (braune Fliesen) sowie einen größeren Vorraum, der als Lager genutzt wird. Der Estrichbereich ist fachgerecht mit spezieller Kellerfarbe versehen. Der Keller bietet Potenzial zur Umnutzung als Wohnkeller oder als zweite abgeschlossene Vermieteinheit — ideal für Investoren, die ein **Renditeobjekt Bodental** suchen.

### **Technik & Zustand**

Die Beheizung erfolgt derzeit mittels Stromkonvektoren ergänzt durch den Kaminofen; die

Warmwasserzufuhr wird durch einen EHT-Warmwasserboiler im Kellergeschoss zuverlässig sichergestellt. Fenster und Eingangstüren wurden erneuert (3-fach verglast, aktueller Standard). Das gesamte Chalet/Ferienhaus wurde umfassend saniert: Dach, Fassade, Fenster, Böden, Wasser- und Abwasserleitungen, Badezimmer und Terrasse wurden erneuert; die Gehwege wurden neu gepflastert.

## **Eignung & Nutzungsmöglichkeiten**

Das Objekt ist voll möbliert und vermietungsbereit — eine sofortige Übernahme mit laufenden Einnahmen ist möglich. ideal als privater **Zweitwohnsitz Bodental**, zur Eigennutzung mit paralleler Ferienvermietung oder als reine **Ferienimmobilie/Ferienhaus Kärnten** zur Kapitalanlage. Käufer, die ein **Ferienhaus kaufen Bodental** oder eine **Ferienwohnung Bodental** zur Vermietung suchen, finden hier ein praktisch nutzbares, gut gepflegtes Angebot mit sofortigem Ertragspotenzial.

Sorgfältig saniertes **Haus Bodental** mit durchdachtem Raumprogramm, hochwertiger Ausstattung, großzügigem Keller und sofortiger Vermietbarkeit — perfekt für Eigennutzer wie Investoren.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <7.000m

Bäckerei <7.500m

### **Sonstige**

Bank <7.000m

Geldautomat <7.000m

Polizei <7.000m

Post <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap