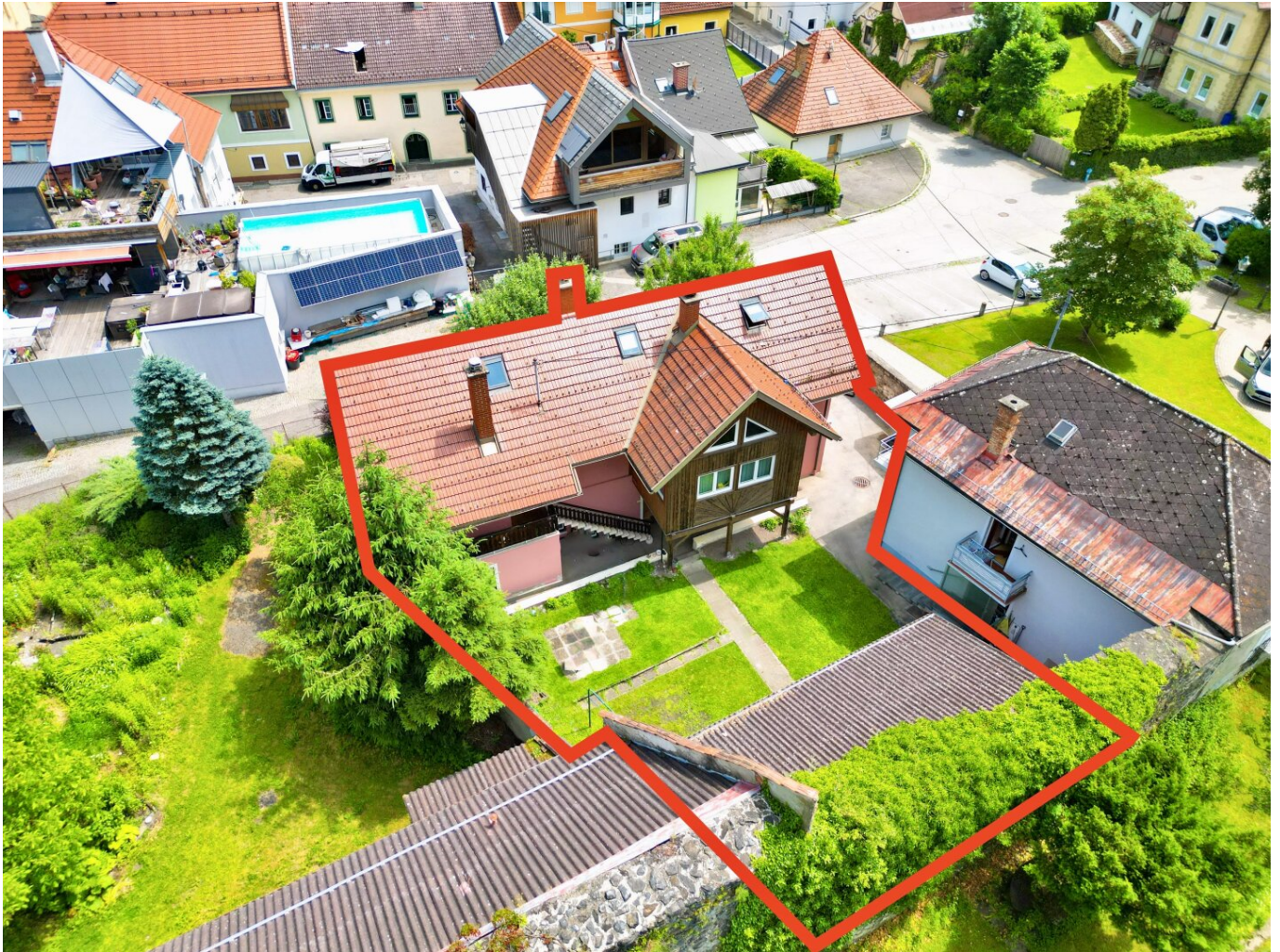


## **Großzügiges Mehrfamilienhaus in zentrumsnaher Lage von Friesach, Kärnten - ideal für Familien oder Anleger**



Luftbild Haus mit eingezeichnetem Grundstück

**Objektnummer: 654**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9360 Friesach
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	274,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	274,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 283,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,42
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



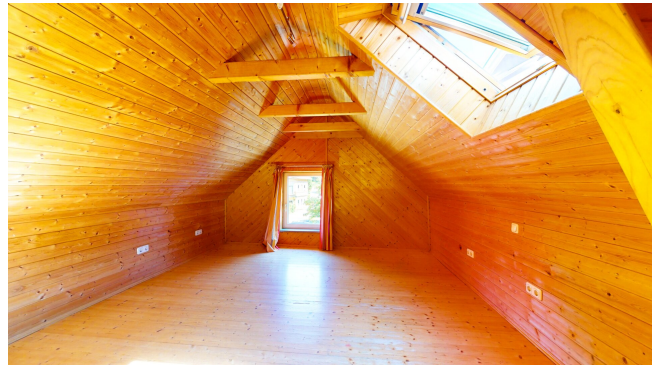
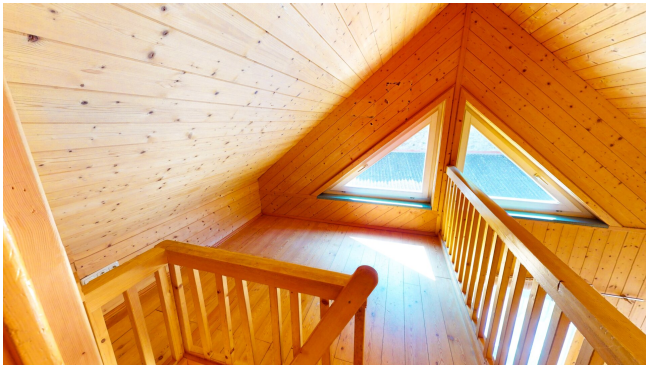
**Ing. Günther Haber**

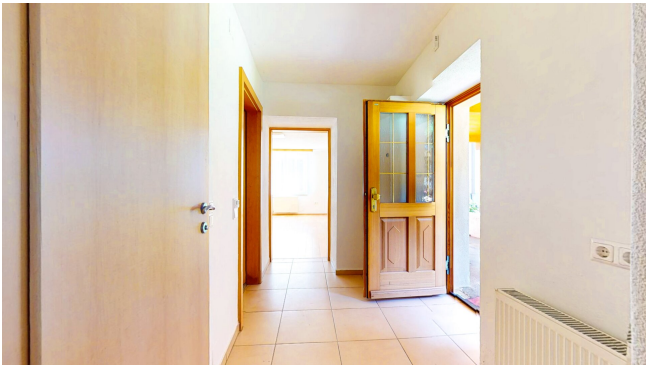
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

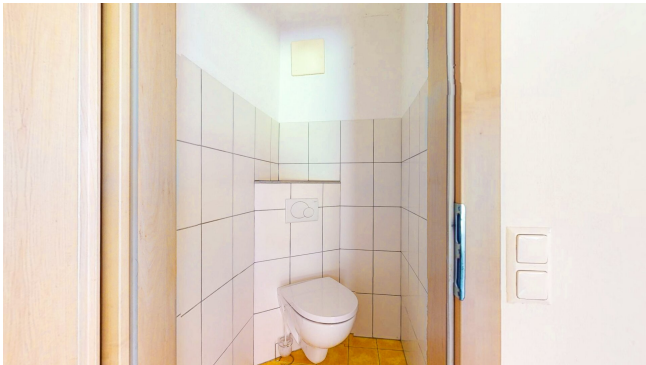
H +43 664 4539400



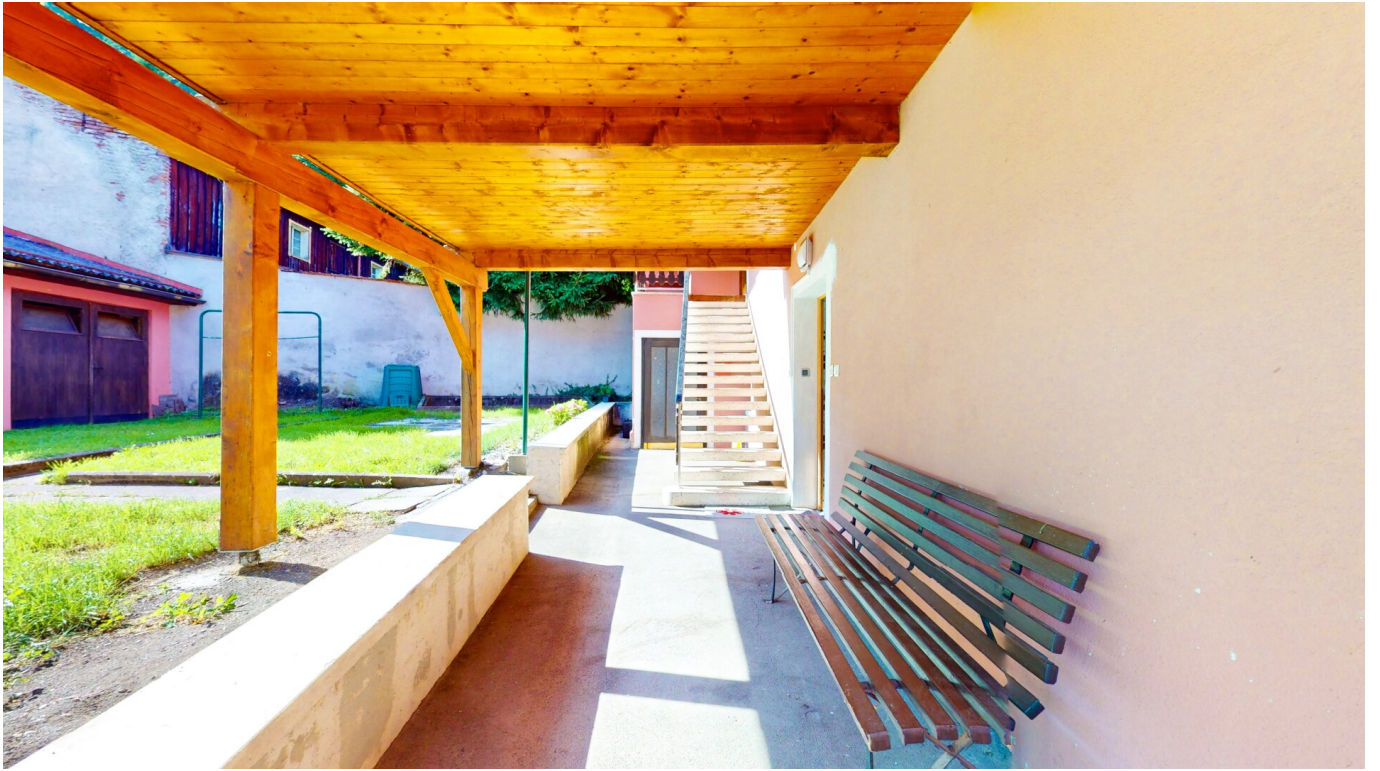




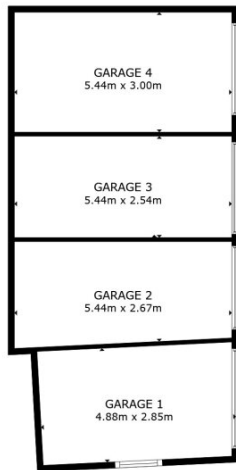












## STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 82.4 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 95.0 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 96.7 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 4 16.3 m<sup>2</sup> GARAGE 2 13.8 m<sup>2</sup> GARAGE 1 13.7 m<sup>2</sup> PATIO  
 24.0 m<sup>2</sup> GARAGE 3 13.8 m<sup>2</sup> BALKON 5.1 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 274.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

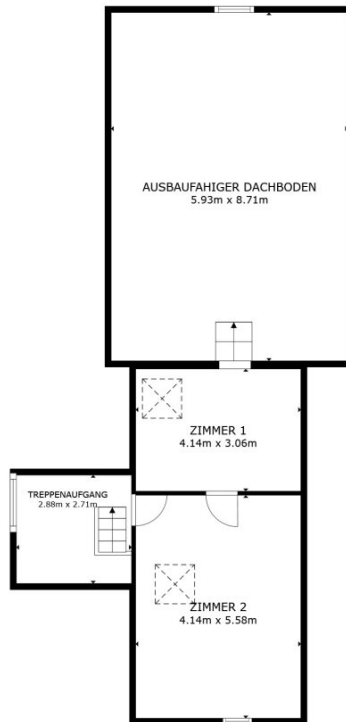




## STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 82.4 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 95.0 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 96.7 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE: GARAGE 4 16.3 m<sup>2</sup> GARAGE 2 13.8 m<sup>2</sup> GARAGE 1 13.7 m<sup>2</sup> PATIO  
 24.0 m<sup>2</sup> GARAGE 3 13.8 m<sup>2</sup> BALKON 5.1 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT: 274.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

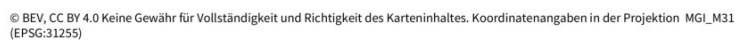




STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 82.4 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 95.0 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 96.7 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 4 16.3 m<sup>2</sup> GARAGE 2 13.8 m<sup>2</sup> GARAGE 1 13.7 m<sup>2</sup> PATIO  
 24.0 m<sup>2</sup> GARAGE 3 13.8 m<sup>2</sup> BALKON 5.1 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 274.0 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





## Objektbeschreibung

Dieses **Mehrfamilienhaus in Friesach** bietet auf einem Grundstück von **567 m<sup>2</sup>** eine **Wohnfläche von ca. 274 m<sup>2</sup>**, aufgeteilt auf **drei separate Wohneinheiten**. Die Immobilie liegt in der **Langen Gasse**, nur eine Minute zu Fuß vom Hauptplatz der historischen Altstadt entfernt, direkt an der alten Stadtmauer. Durch diese Lage verbindet das Haus ruhiges Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zu Geschäften, Schulen und Freizeitmöglichkeiten.

### Highlights der Immobilie

- Grundstücksfläche: 567 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 274 m<sup>2</sup>
- 3 Wohneinheiten, flexibel nutzbar (Mehrgenerationenhaus oder Vermietung)
- OG + DG: ca. 147 m<sup>2</sup>, 4 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche/Esszimmer, Bad, WC, Abstellraum, Speisekammer, Empore + ca. 51 m<sup>2</sup> ausbaufähiges Dachgeschoss
- EG (ca. 50 m<sup>2</sup>): Koch-/Essbereich, Wohn-/Schlafzimmer, Bad mit Dusche, separates WC, vorgelagerter Sitzplatz mit Gartenzugang (ideal für Terrasse oder Grillplatz)
- EG (ca. 22 m<sup>2</sup>): kompakte Garçonnière mit Wohn-/Schlaf-/Kochbereich und WC (derzeit teilweise als Sauna genutzt)
- 4 Garagen direkt am Grundstück, eine mit zusätzlichem Vorratskeller (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Massivbauweise, laufend gepflegt und umfassend saniert im Jahr 2000
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung

### Objektbeschreibung

Die **große Hauptwohnung** erstreckt sich über Ober- und Dachgeschoss mit insgesamt ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie bietet 4 Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer, eine geräumige Küche mit Essbereich, Bad mit Badewanne, WC sowie praktische Nebenräume wie Abstellraum und Speisekammer. Zusätzlich stehen im Dachgeschoss ca. 51 m<sup>2</sup> Ausbaureserve für individuelle Wohnideen (z. B. Atelier, Büro oder zusätzliche Zimmer) zur Verfügung.

Die **zweite Wohnung** im Erdgeschoss umfasst ca. 50 m<sup>2</sup> mit Wohn-/Ess- und Kochbereich,

separatem Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC. Ein vorgelagerter Sitzplatz lädt zum Entspannen ein, außerdem besteht die Möglichkeit, einen eigenen Garten- oder Grillplatz zu gestalten.

Die **kleine Erdgeschosswohnung** (ca. 22 m<sup>2</sup>) ist eine kompakte **Garçonnière** mit Wohn-/Schlaf-/Kochbereich und WC. Aktuell wird ein Teil des Raumes als Sauna genutzt, eine Küche kann problemlos ergänzt werden.

Dieses **Haus in Friesach** vereint die Vorteile einer großzügigen Immobilie mit drei getrennten Wohnungen, einem großen Grundstück, vier Garagen und bester Innenstadtlage. Ob als **Mehrgenerationenhaus**, als **Kapitalanlage** oder zur **Vermietung in Kärnten** – hier eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <8.500m  
Krankenhaus <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Post <1.000m  
Bank <500m  
Polizei <500m  
Geldautomat <10.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap