

## **Großzügiges Familiendomizil in herrlicher Panoramalage!**



**Objektnummer: 2264**

**Eine Immobilie von VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9184 St. Jakob im Rosental     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1999                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                       |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 180,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                              |
| <b>WC:</b>                           | 3                              |
| <b>Keller:</b>                       | 90,78 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,05                           |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 101,00 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 38,84 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Gaisberger**

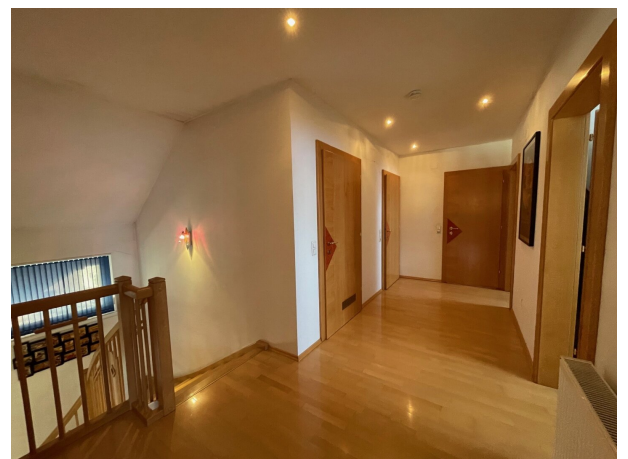
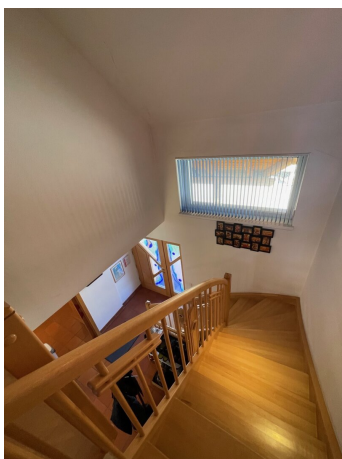
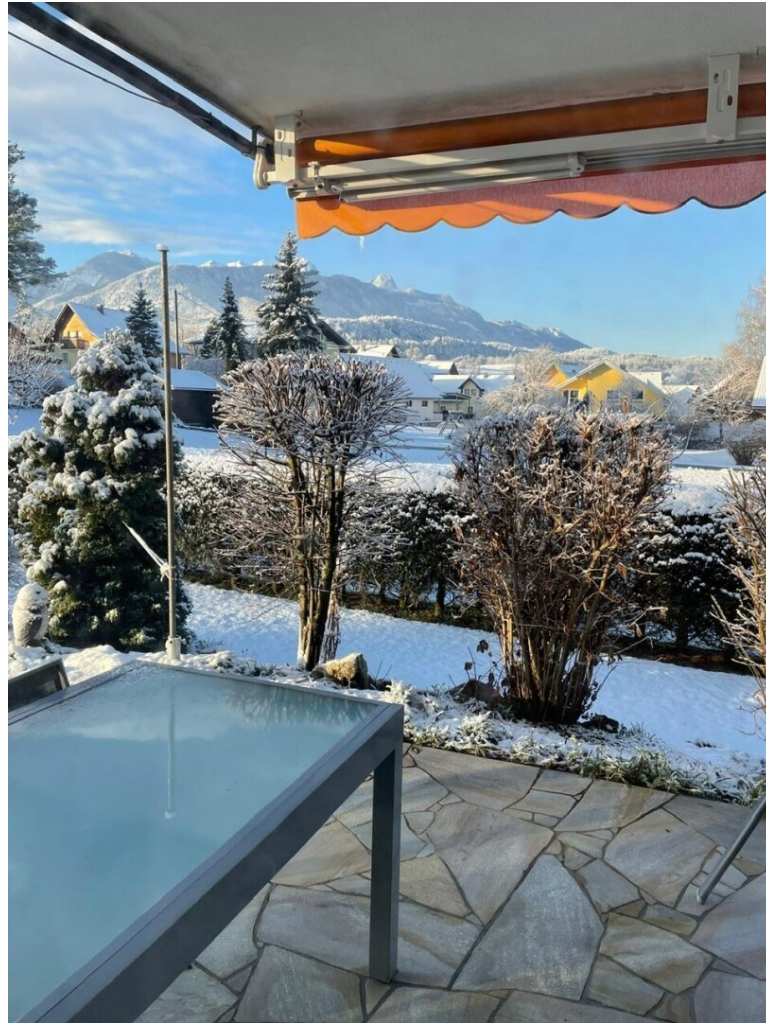
VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.  
Am Corso 27  
9220 Velden

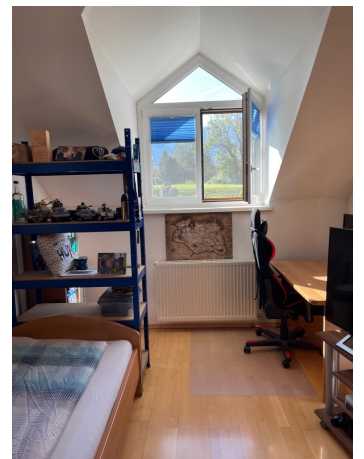
H 0699 12246583

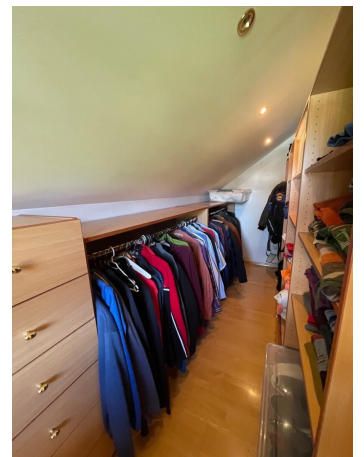






















## Objektbeschreibung

Gepflegtes Landhaus mit viel Platz in traumhafter Panoramalage! Rund um das Haus befindet sich ein weitläufiger Garten mit herrlicher Aussicht auf die Karawanken und genügend Platz für einen POOL oder SCHWIMMTEICH. Das Haus ist nach Süden ausgerichtet und verwöhnt mit Sonne im Wintergarten, als auch auf der Süd-West Terrasse. Ein wunderbarer Sitzplatz mit altem Baumbestand, stillgelegtem Koiteich mit dazugehörigem Wasserfall laden zum Entspannen ein. Ein XXL-Insektenhotel, ein Igelhaus, ein Kobel und eine Futterstation für Eichhörnchen locken auch zahlreiche Besucher aus der Natur an. Ein Garten wo sich jeder wohl fühlt. Weitere Highlights sind eine Kräuterspirale und ein ergonomisches, massives Hochbeet.

Beleuchtete Wege, Gartendusche, Gartenwasser mit drei Brunnen - Möglichkeiten für weitere Gartenduschen, unterirdischer 3000 Liter Regenwasserbehälter usw.... und das Beste, es ist bereits alles fertig und betriebsbereit.... kein mühsames und kostspieliges Anlegen, es kann sofort losgelegt und gegartelt werden.

Raumaufteilung:

EG: Diele, Küche, Wohn- Essraum, Wintergarten 12 m<sup>2</sup> mit elektrisch gesteuerter Beschattung, Terrasse, Büro, Bad/WC, Zimmer

OG: Vorraum, 4 Zimmer, Balkon, begehbare Schrankraum, Abstellraum, Bad mit Wanne und Dusche, WC.

Keller: Vorraum, Heizraum, 4 Räume, Bad mit WC zum Ausbau vorbereitet, sollte man einmal den Wohnraum auf den Kellerbereich erweitern wollen.

Mehrere Keller-Fenster (außerhalb des Erdreiches) und alle Elektroanschlüsse sind in diesem Bereich vorbereitet und vorhanden.

Wohnfläche 180 m<sup>2</sup> inkl. Wintergarten

dt. monatliche Kosten: Betriebskosten € 205,-- und Heizkosten € 121,--

Hochwertige Ausstattung, Tischler-Maßanfertigungen (Türen, Treppen, Küche, Eckbank) und durchdachtes Konzept

Außenjalousien

auf Terrasse und Balkon jeweils elektrisch

Kachelofen Maßanfertigung

Öl-Zentralheizung mit Fernsteuerung im Wohnzimmer (Verbrauch dzt. 1500 Liter)

Fußbodenheizung in allen Nassräumen, Wintergarten, Stiegenhaus und Keller

KALTDACH

Solaranlage für Warmwasser Boiler 500 Liter

Glasfaseranschluss

Doppelgarage mit elektrischen Toren (mit Fernbedienung + Steuerung im Haus) und 380 Volt Anschluss

Doppelcarport

Großes Gartenhaus für Geräte

2 Stromverteilerkästen im Garten

Zusätzlich separater und überdachter Außenzugang zum Keller

Keine Stromoberleitung über dem Grundstück

Der Energieausweis wird gerade erneuert - Wert ist noch vor Vollwärmeschutz von 16 cm

Die Lage ist ideal, kein Verkehr, dörfliche Umgebung und in wenigen Gehminuten erreicht man alle erforderlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfes. Schule und Kindergarten 600 Meter, Ärzte (zwei praktische Ärzte, Zahnarzt, Ergotherapeut und Physiotherapeut), Apotheke, drei Banken, zwei Supermärkte, Geschäft usw. St. Jakob liegt sehr zentral und verfügt über eine Autobahnauffahrt von welcher aus man in kurzer Distanz die nächstgelegenen größeren Städte erreicht. Der 10 km entfernte Wörthersee und der Drauradweg in unmittelbarer Nähe bieten umfangreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Dieses Angebot ist einzigartig, die Immobilie bietet extrem viel Platz ist sehr gepflegt und komplett ausgestattet, kurz gesagt, für alle die sofort einziehen und sich wohlfühlen wollen.

Info unter:

Voxbank Realitäten, Mag. Andrea Gaisberger

Tel.Nr.: 050909 - 3586, Mobil: 0699/122 46 583

andrea.gaisberger@vbkt.at

www.volksbank-kaernten.at

Ich freue mich auf Ihren Anruf und stehe für Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

Hinweis zur Haftung und Informationsquelle: Alle Angaben zur Immobilie basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer/Vermieter oder Behörden zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Haftung. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, vereinbaren wir für Sie gerne einen Beratungstermin bei unseren Kundenbetreuern der Volksbank Kärnten eG.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv zu.

[Suchagent anlegen](#)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap