

**Aufgepasst: Doppelhaushälfte mit großem Garten und  
guter Infrastruktur!**



**Objektnummer: 8086/346**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9184 St. Jakob im Rosental
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dominic Nagele-Stolz**

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee





## Objektbeschreibung

Suchen Sie ein Zuhause, das Ihnen Ruhe und Entschleunigung bietet? Dann könnte dieses charmante Doppelhaus genau das Richtige für Sie sein. In idyllischer Lage bietet Ihnen dieses Objekt viel Platz zum Leben und Wohlfühlen.

### Highlights:

- + Schlüsselfertig **inkl. Küche**
- + 4 Schlafzimmer
- + Sehr gute Raumaufteilung
- + Helle Räume
- + Offener Wohn- und Essbereich
- + Sonniger Garten

### Raumaufteilung:

Die ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen. Durch das offene, überdachte Eingangsportal gelangen Sie in den Innenbereich der Anlage. Im Erdgeschoss gibt es einen hellen Eingangsbereich, einen offenen Wohn- und Essbereich mit einem leicht abgetrennten Küchenblock, ein Schlafzimmer oder Büro und ein Gäste WC. Durch die bodentiefen Fenster wirkt der Raum sehr hell und freundlich. Vom Wohnbereich gibt es einen fließenden Übergang zur sonnigen Terrasse und dem Garten. Das Obergeschoss gliedert sich in drei großzügig geplante Schlafzimmer und ein Badezimmer mit WC und Dusche. Der ca. 10m<sup>2</sup> große Technikraum/Lageraum ist länglich vor dem Eingangsbereich angeordnet und bietet dadurch optimale Privatsphäre zum Nachbargebäude.

### Ausstattung:

- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden

- Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Bad / WC (Einrichtung)

Weitere Details der Ausstattung können gerne persönlich besprochen werden!

Wenn Sie wollen, dass ihr Kind in einer ruhigen, vertrauten und naturverbundenen Umgebung aufwächst, dann ist dieses Objekt genau das richtige für Sie! Stellen Sie sich vor, wie Sie am Wochenende das Essen zubereiten und nebenbei ihrem Kind beim Fußballspielen im Garten zuschauen können. Das Grundstück ist außerdem vollständig eingezäunt. Am Nachmittag schlendern Sie durch die nahen Wälder und genießen die saubere Naturluft.

### **Projektübersicht:**

- TOP 1 | reserviert
- **TOP 2 | Aktuell im Verkauf!**
- TOP 3 | -
- TOP 4 | -
- TOP 5 | -
- TOP 6 | -
- TOP 7 | reserviert
- TOP 8 | reserviert
- TOP 9 | -
- TOP 10 | -

- TOP 11 | -
- TOP 12 | -
- TOP 13 | -
- TOP 14 | reserviert
- TOP 15 | Nicht im Verkauf.
- TOP 16 | Nicht im Verkauf.

**Achtung:** Bei den Visualisierungen handelt es sich um Beispielrenderings welche nicht zwingend der Realität entsprechen.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und holen sich am besten gleich die Infos per Mail oder Telefon ein - 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele - Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

**Aufgepasst:** Wenn Sie Ihre eigene Immobilie verkaufen oder einfach nur den aktuellen Marktwert erfahren möchten, bieten wir Ihnen gerne eine **kostenlose & unverbindliche online Bewertung** an. So wissen Sie genau, wo Sie stehen – transparent, professionell und persönlich. Einfach unsere Homepage besuchen und unter dem Reiter Bewertung ihre Angaben vervollständigen.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Verkäufer gegenüber nachweisverpflichtet sind.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap