

**K3 - Einfamilienhaus in ruhiger, familienfreundlicher Lage  
- viel Potential**



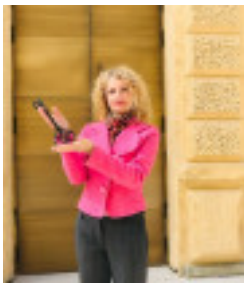
**Objektnummer: 1261882**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9232 Rosegg
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	176,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	108,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	214,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,26
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Marilene Novak

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef-Schwer-Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 677 62875831  
H +43 677 62875831

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











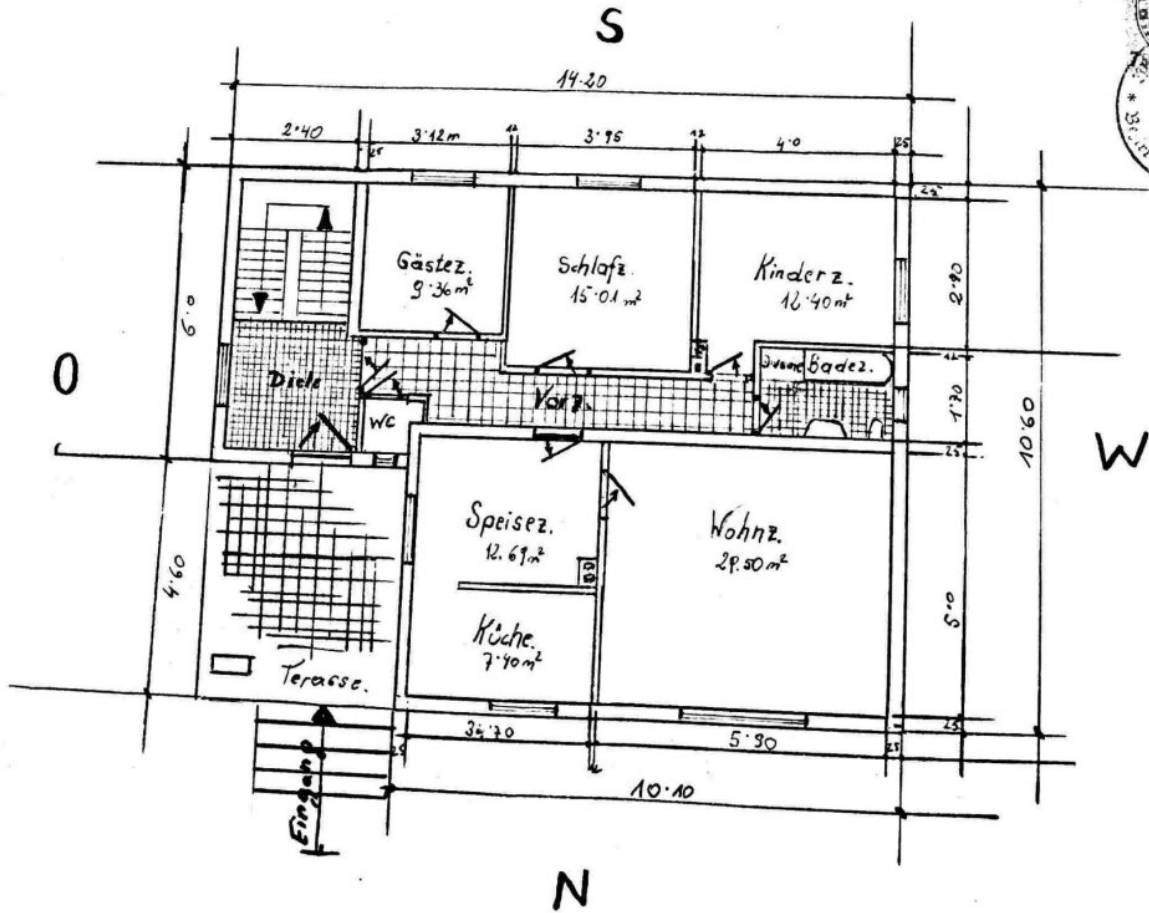






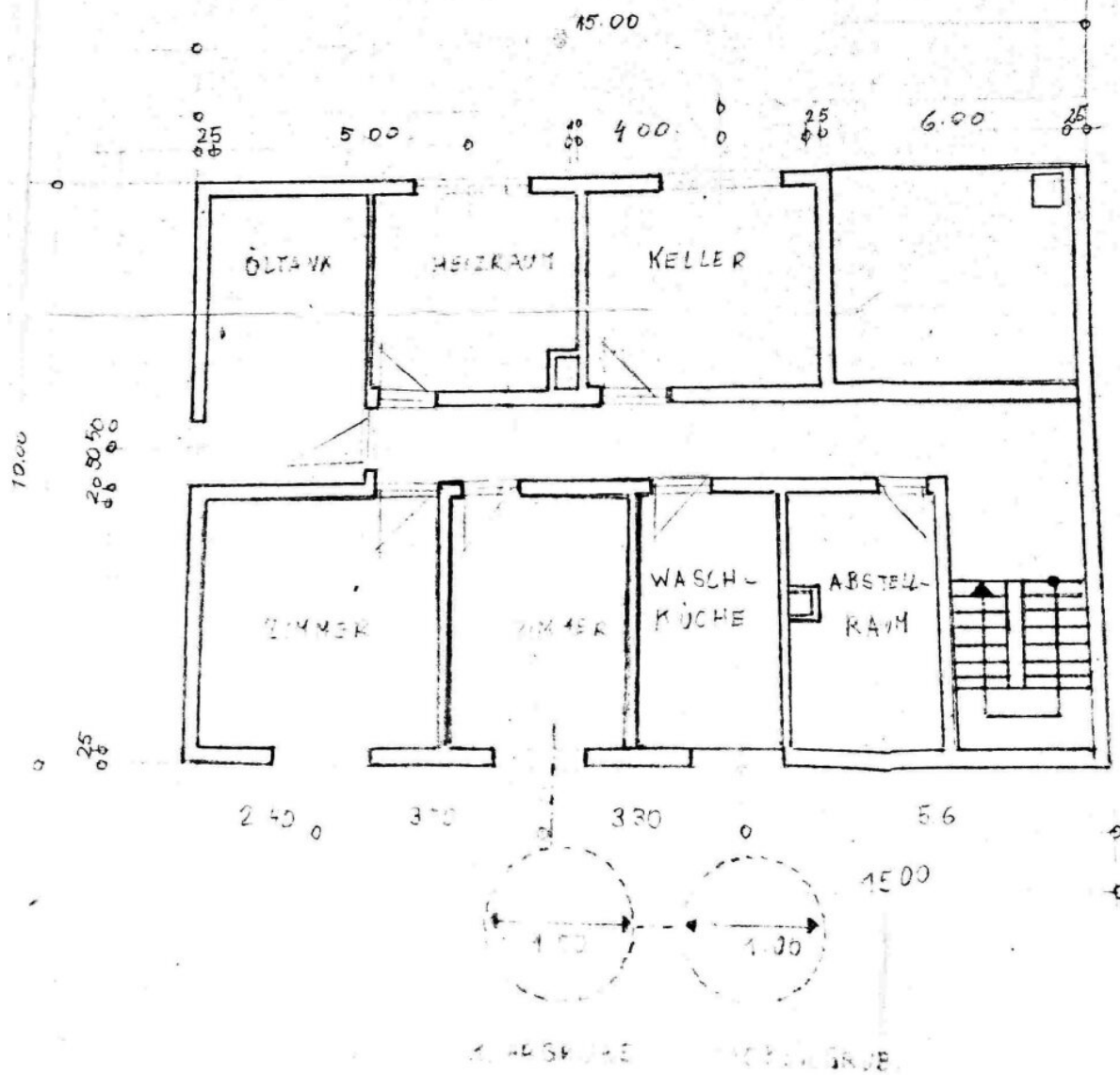


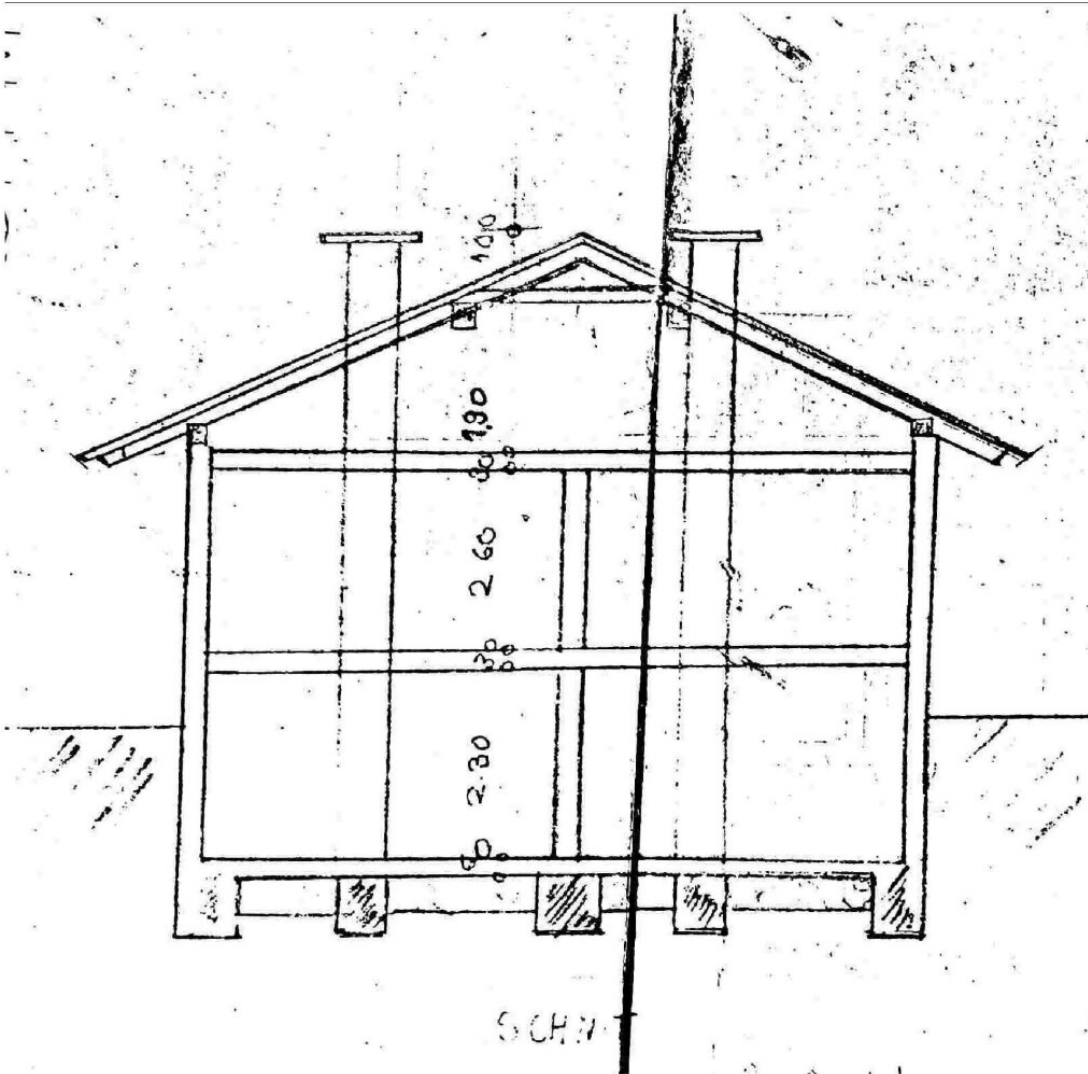
Erdgeschossgrundriss für



M 1: 100







Bezirksrat  
Verw.  
Bau-  
am







Piano Primo



Piano Terra

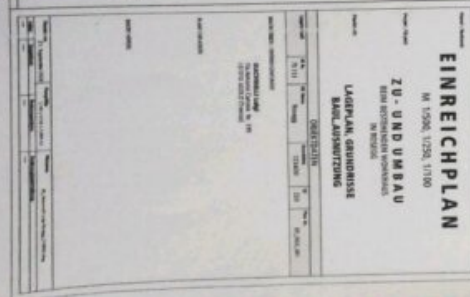
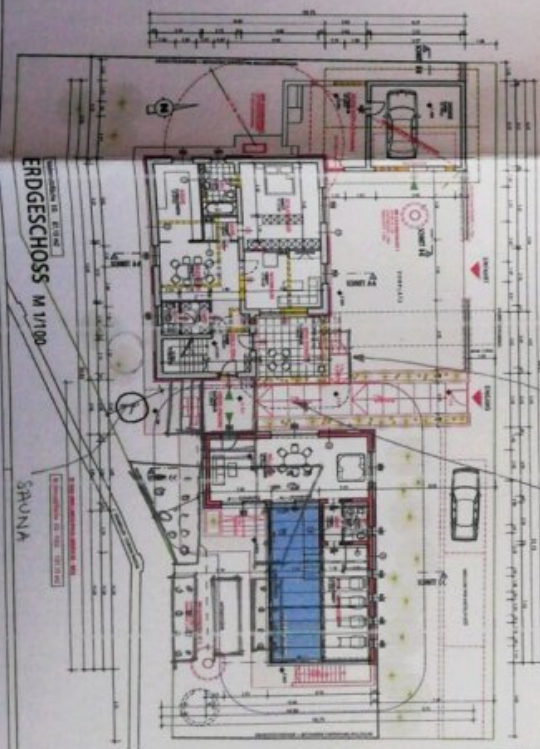
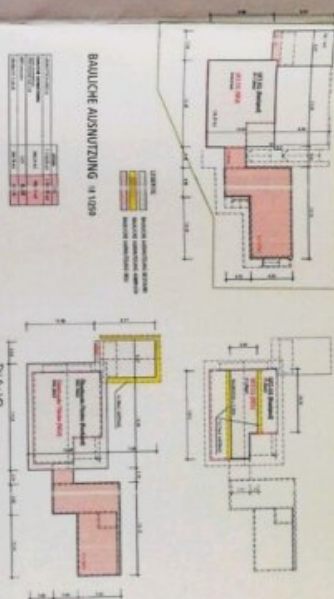
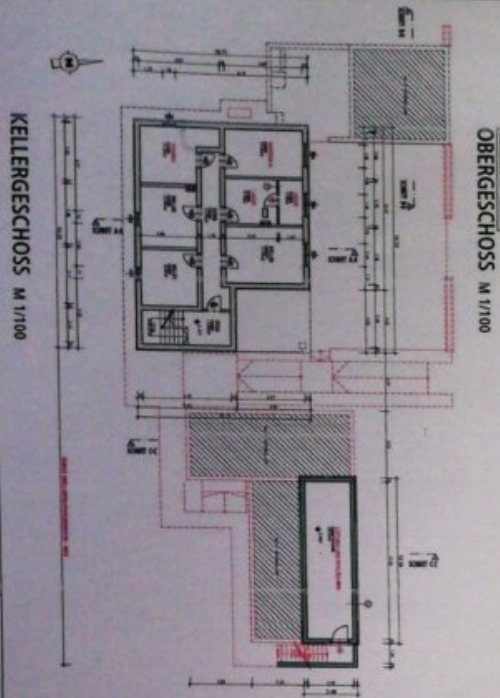
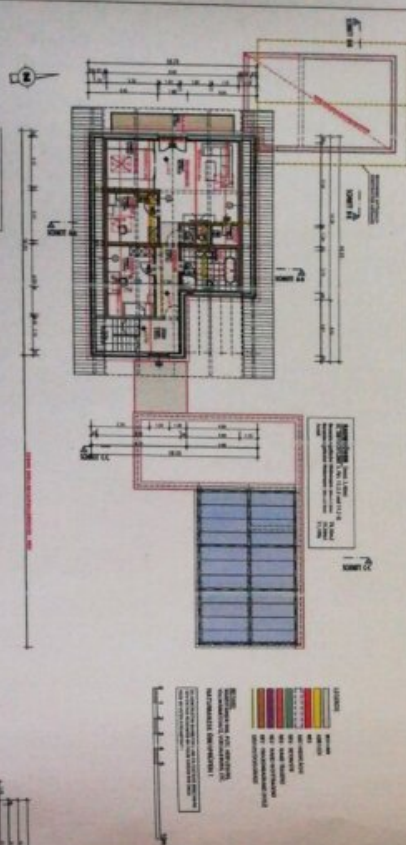


Piano interrato

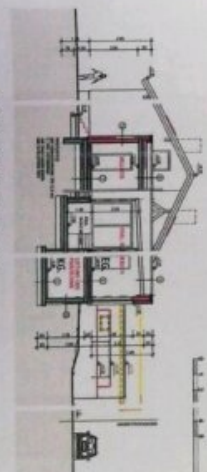
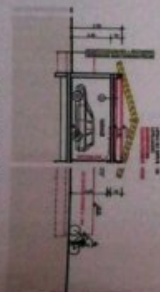
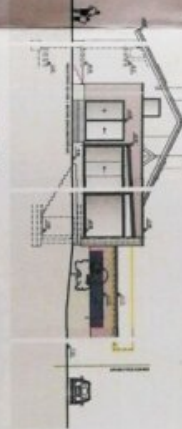
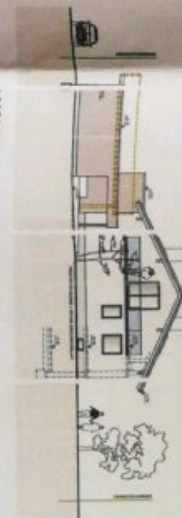










[illegible]

The image shows a German tax form titled "Einkommensteuererklärung der Angehörigen" (Income Tax Declaration of Relatives) from 1987. The form is filled out with handwritten information in blue ink. Key sections include:

- Section 1 (Header):** Contains personal details such as name, address, and date of birth.
- Section 2 (Income):** Details various sources of income, including wages, pensions, and interest.
- Section 3 (Deductions):** Lists allowable expenses and credits that can reduce the taxable income.
- Section 4 (Taxes):** Calculates the final tax liability based on the reported income and deductions.

The form features a grid-like layout with numbered boxes for each section. Some areas are highlighted in red, likely indicating important or mandatory fields. Handwritten notes and calculations are present throughout, providing a clear record of the taxpayer's financial situation for that year.

<h1 style="text-align: center;">EINREICHPLAN</h1> <p style="text-align: center;">M 1/100</p> <p style="text-align: center;"><b>ZU- UND UMBAU</b></p> <p style="text-align: center;">NEUE ERDEBEWEHRUNGS- ANORDNUNG IN BESTEH.</p> <p style="text-align: center;"><b>SCHMITZ ALBRACHT</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ARCHITECT</b></p>									
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>PROJ. NR. 1000</p> <p>PROJ. NAME</p> <p>PROJ. ORT</p> </div> <div> <p>PROJ. DATUM</p> <p>PROJ. STANDORT</p> <p>PROJ. BESCHREIBUNG</p> </div> </div>									
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>PROJ. NR. 1000</p> <p>PROJ. NAME</p> <p>PROJ. ORT</p> </div> <div> <p>PROJ. DATUM</p> <p>PROJ. STANDORT</p> <p>PROJ. BESCHREIBUNG</p> </div> </div>									
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>PROJ. NR. 1000</p> <p>PROJ. NAME</p> <p>PROJ. ORT</p> </div> <div> <p>PROJ. DATUM</p> <p>PROJ. STANDORT</p> <p>PROJ. BESCHREIBUNG</p> </div> </div>									

# Objektbeschreibung

## **Einfamilienhaus in ruhiger Lage bei Rosegg – Ihr neues Zuhause wartet!**

Lage: Rosegg, direkt neben dem idyllischen Tierpark – hier wohnen Sie in einer ruhigen und naturnahen Umgebung, aber dennoch gut angebunden.

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet auf 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Auf einem großzügigen Grundstück von 1.100 m<sup>2</sup> gibt es viele Möglichkeiten.

Im Erdgeschoss sind 3 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Kachelofen, eine Küche mit angeschlossenem Esszimmer, ein Bad mit Dusche und Badewanne und ein Gäste WC.

Der ausgebauter Dachboden bietet viel Potenzial für eine komplett eigenständige Wohnung oder zusätzlichen Wohnraum.

Im großen Garten können Sie entspannen, spiele, Ihre grünen Daumen entfalten und Haustiere halten.

Die Garage bietet Platz für Ihr Auto sowie die Gartengeräte.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und Sie können es nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen gestalten.

Das notwendigste wäre ein neues Heizsystem, da momentan mit Holz geheizt wird.

Es bietet Potenzial für Umbau und Modernisierung, es gibt bereits einen genehmigten Umbauplan.

In der unmittelbaren Nähe gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule und öffentliche Verkehrsmitteln

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m



Apotheke <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap