

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



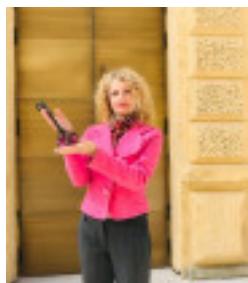
**Objektnummer: 1261882**

**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 m <sup>2</sup>
<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 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	214,70 kWh / m <sup>2</sup> * 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





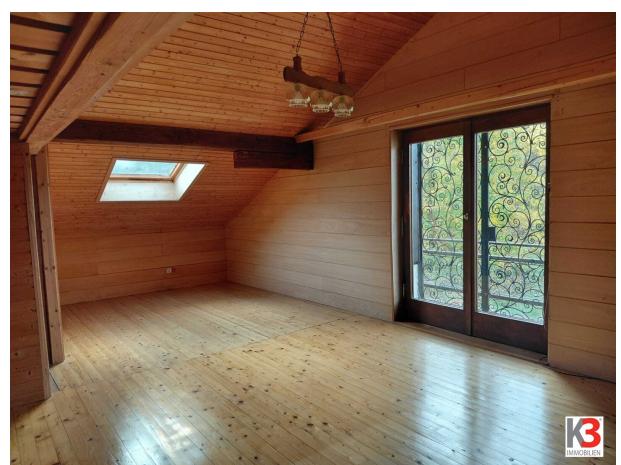
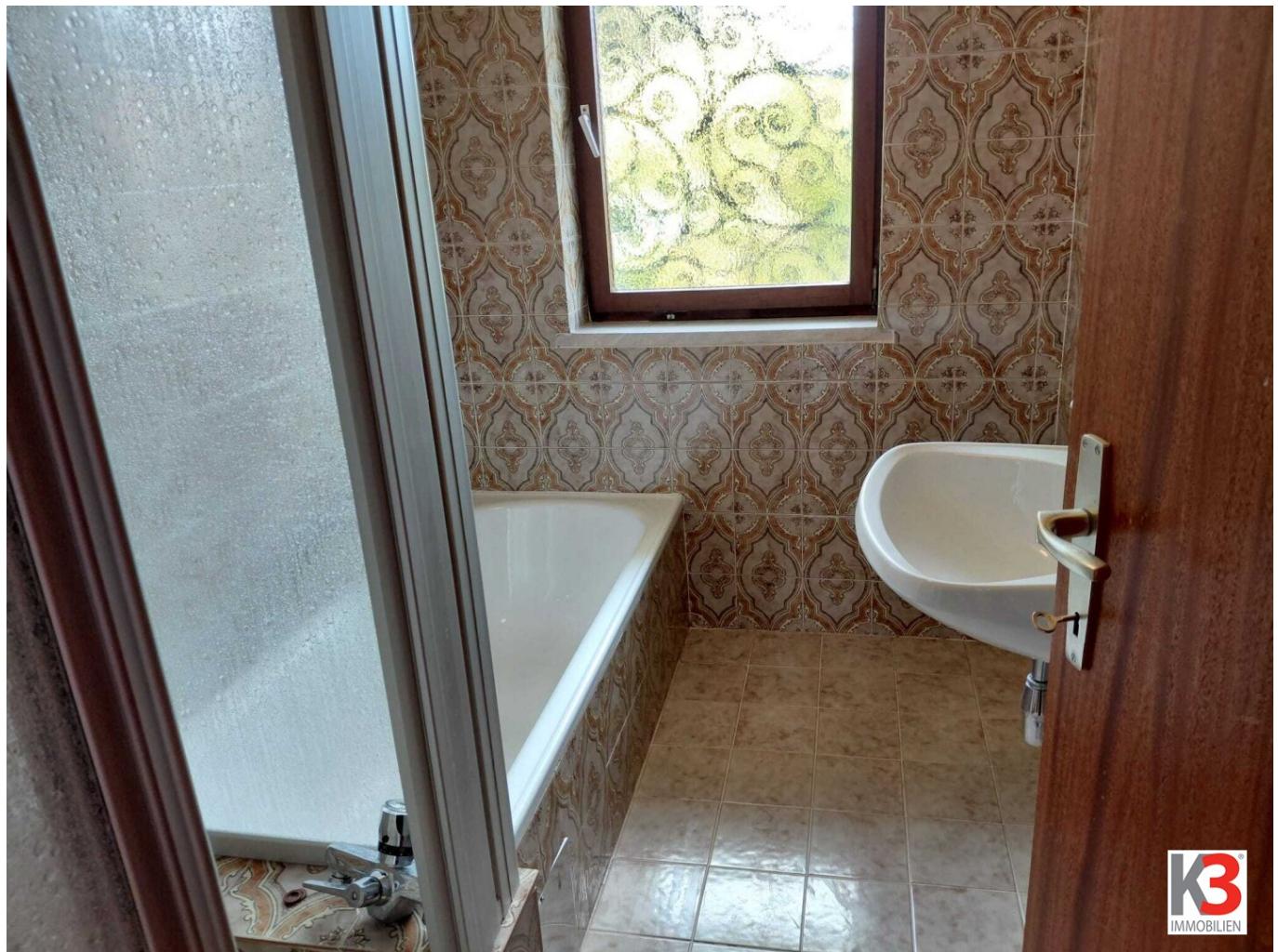
**K3**  
IMMOBILIEN



**K3**  
IMMOBILIEN



**K3**  
IMMOBILIEN





**K3**  
IMMOBILIEN



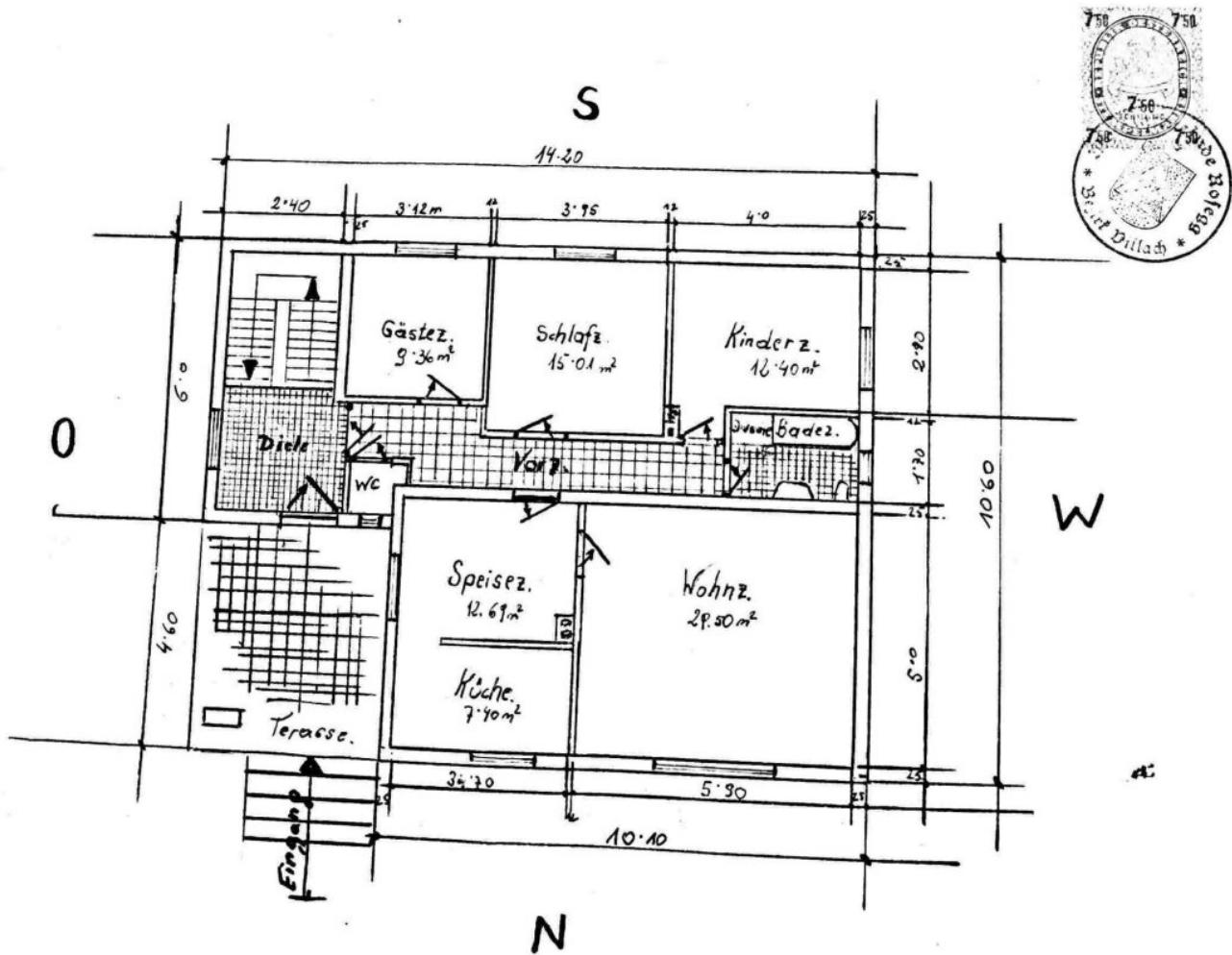
**K3**  
IMMOBILIEN



**K3**  
IMMOBILIEN

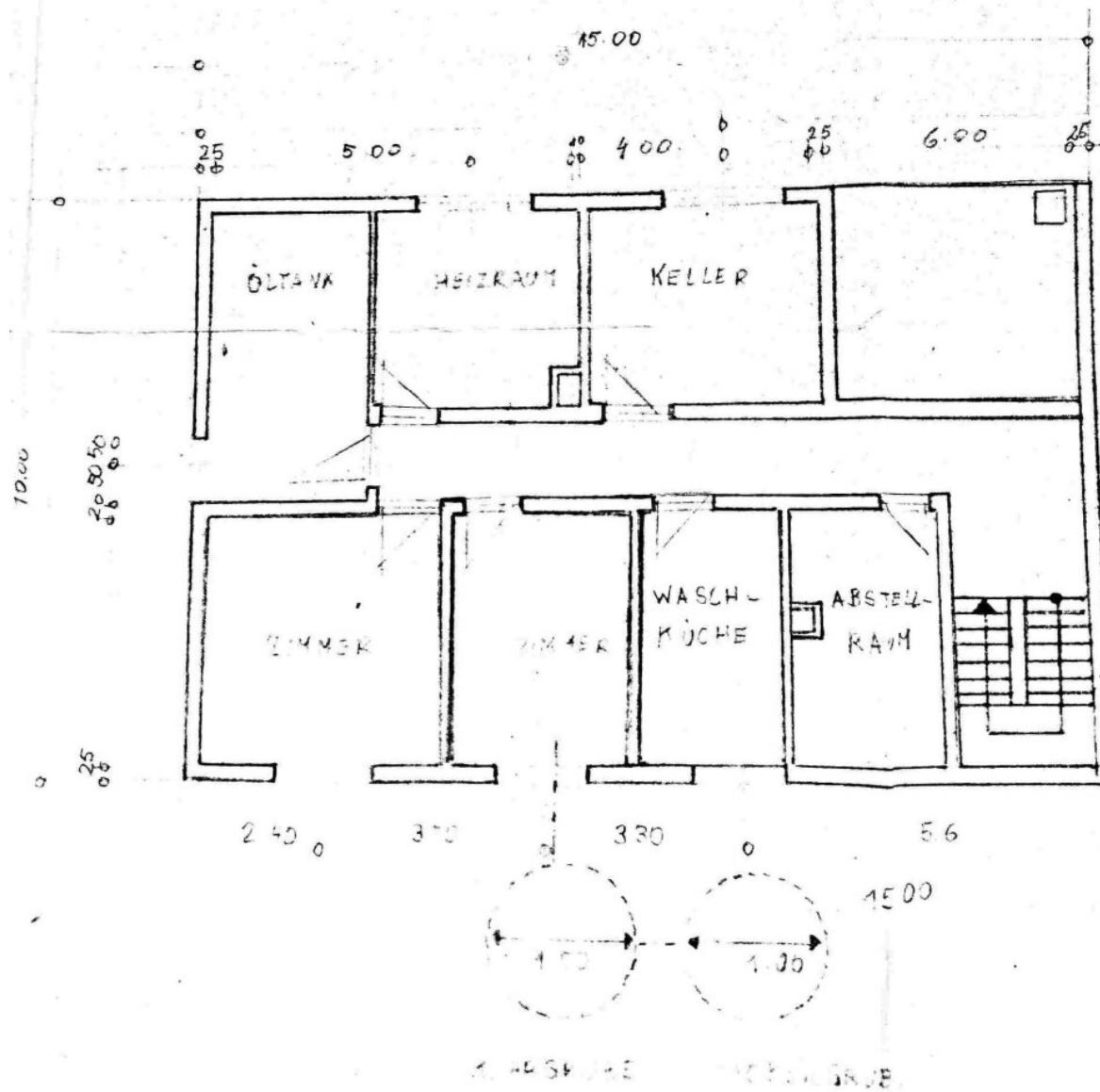


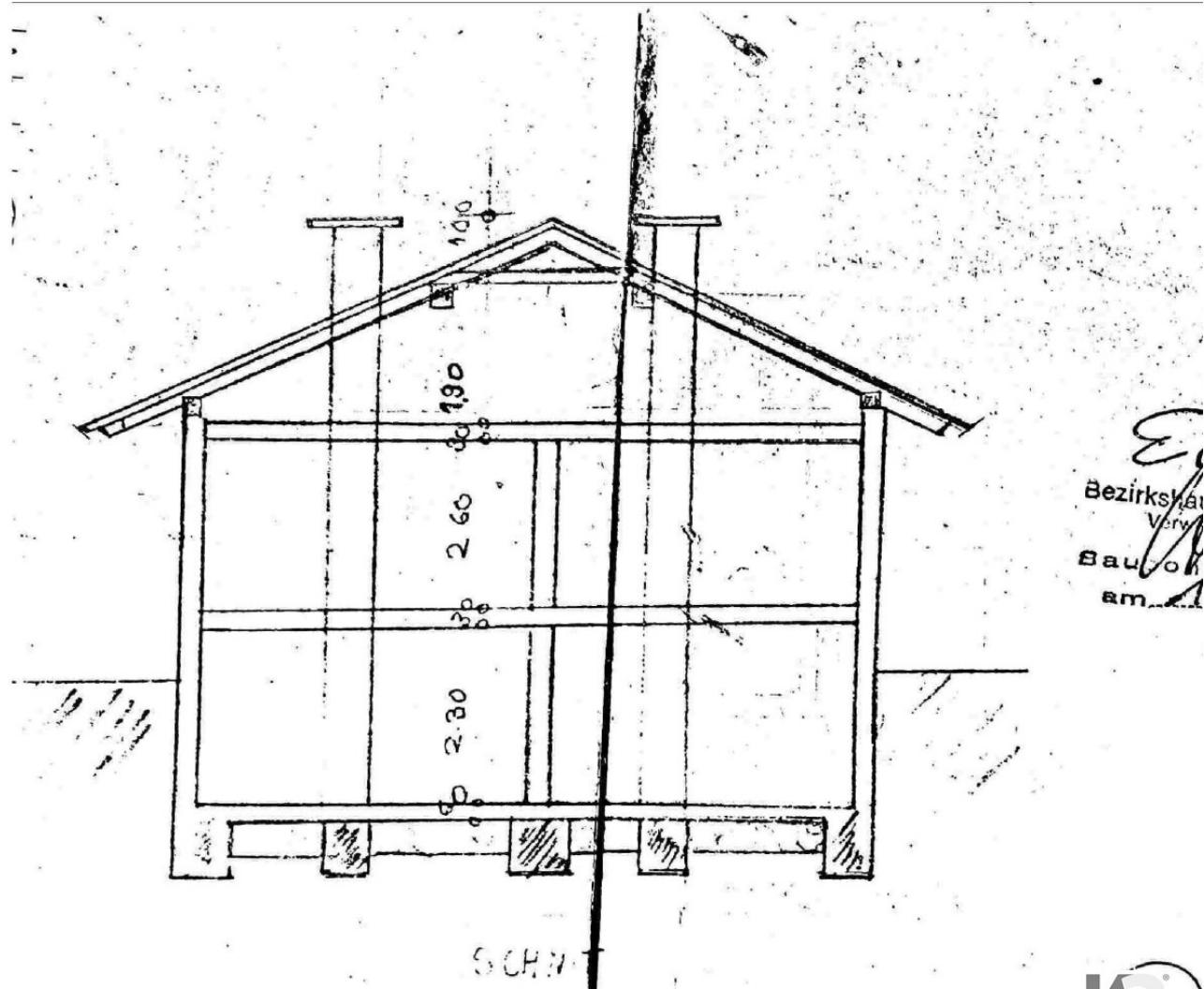
Erdgeschossgrundriss für

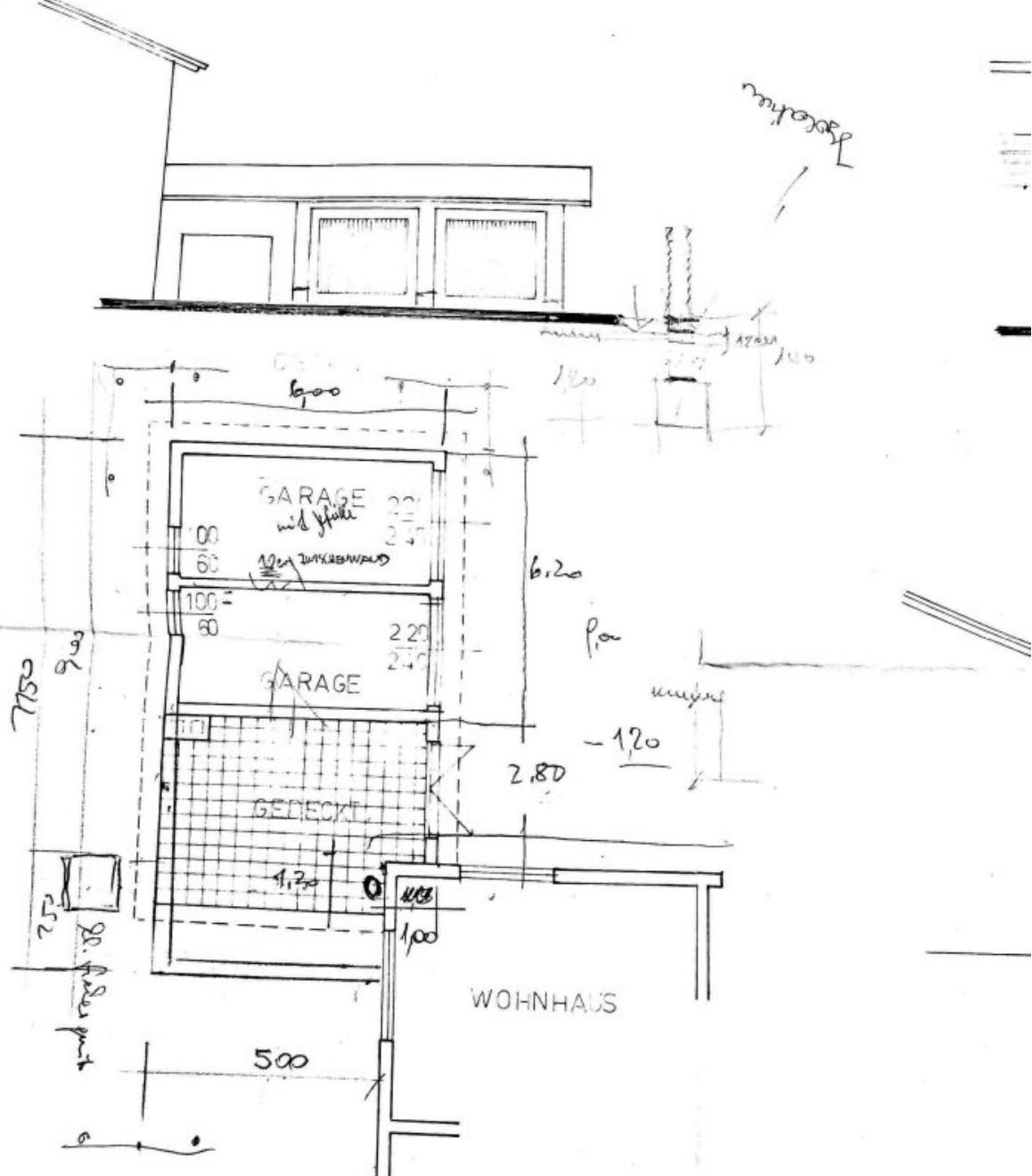


Maßstab 1:100

**K3**  
IMMOBILIEN





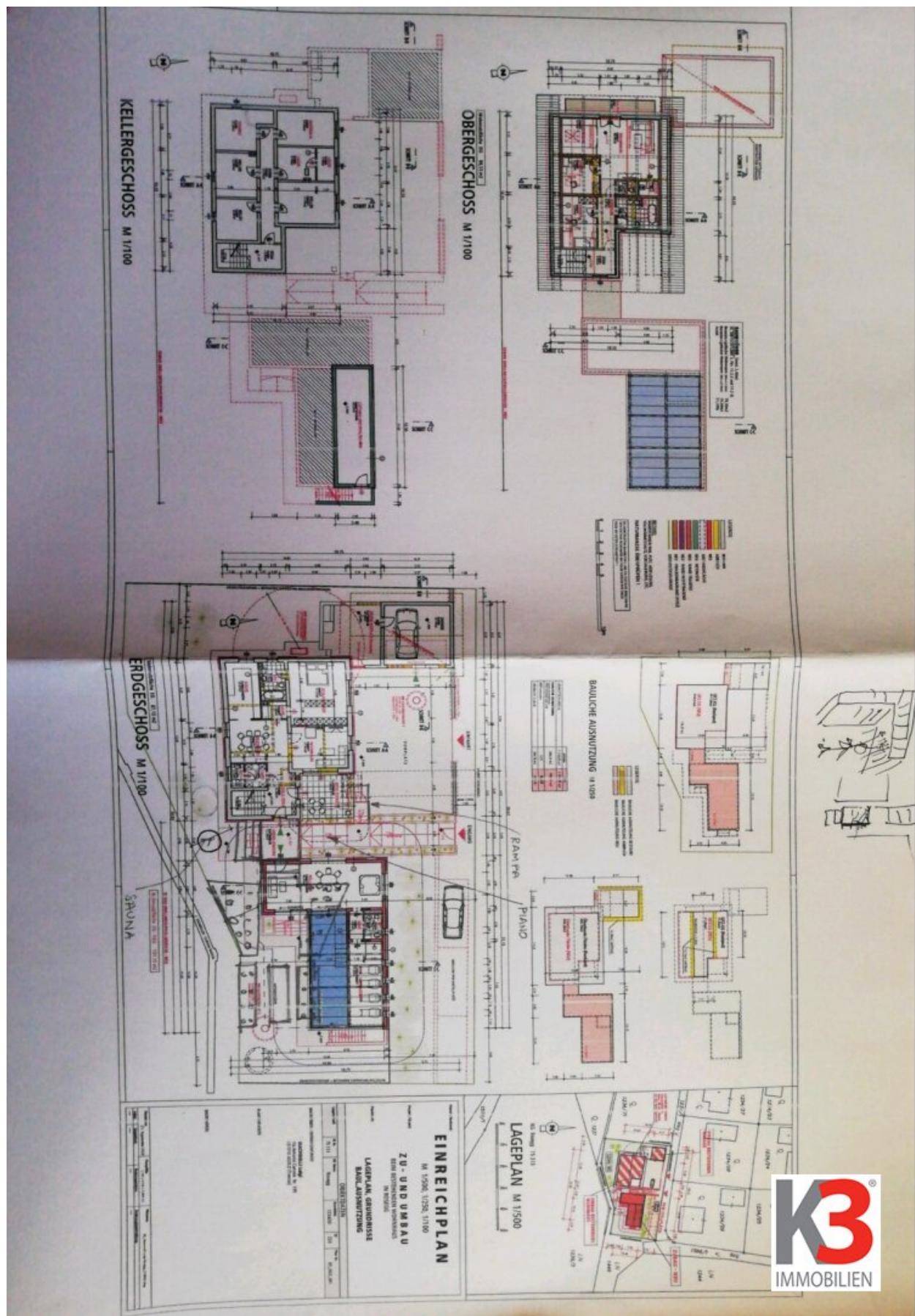


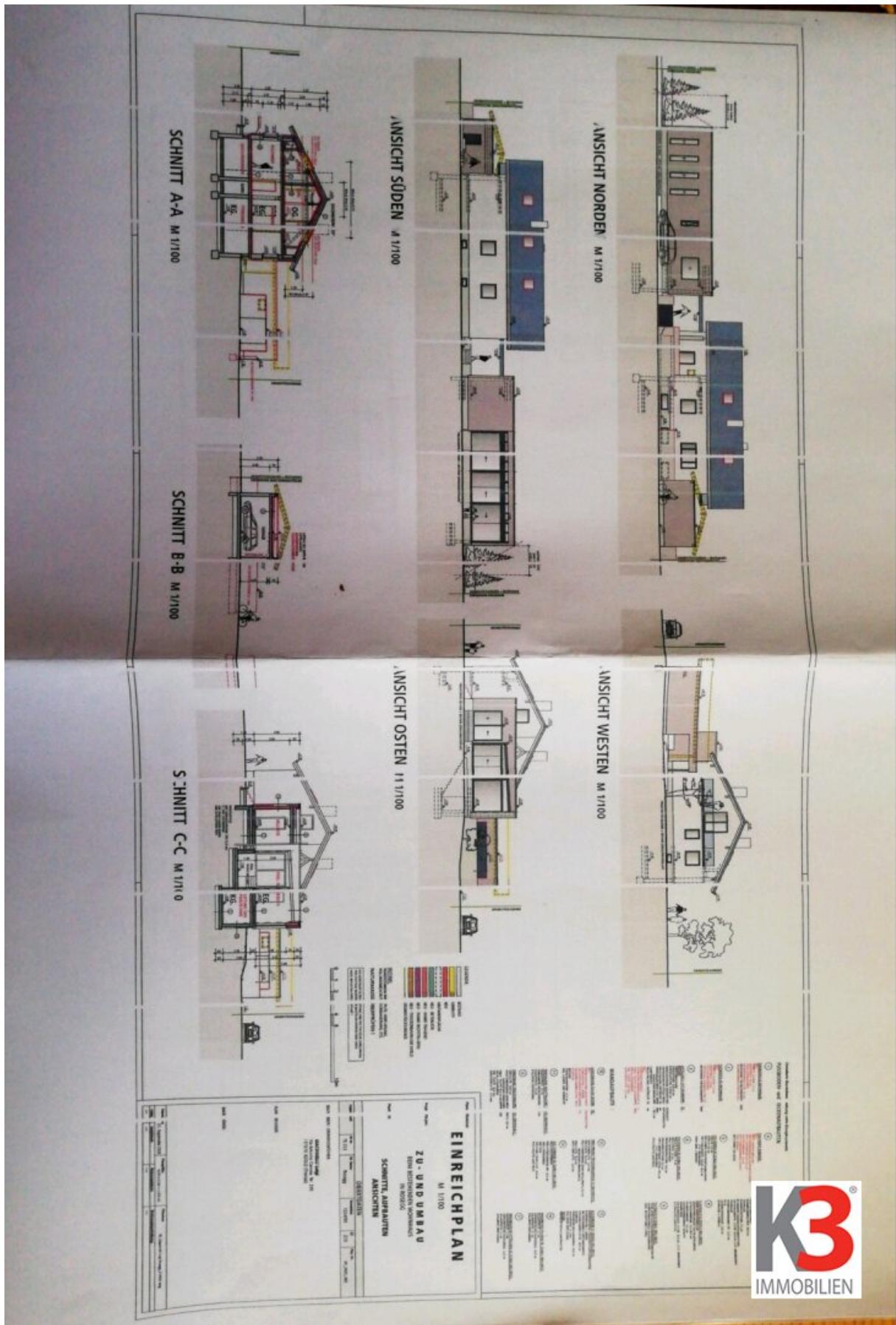
GRUNDRISS





**K3**  
IMMOBILIEN





# 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, spielen, 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