

# Exklusiver Wohntraum in Rosegg – Ihr Bungalow mit Fernblick und Wohlfühlgarantie nahe Velden am Wörthersee



Titelbild

**Objektnummer: 2017/46**

**Eine Immobilie von Solida RealEstate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9232 Emmersdorf
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	67,66 €
<b>Heizkosten:</b>	231,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Lerchbaumer

SOLIDA Real Estate  
Hauptstraße 59  
9201 Krumpendorf am Wörthersee

T 04229 40638



KI-bearbeitet

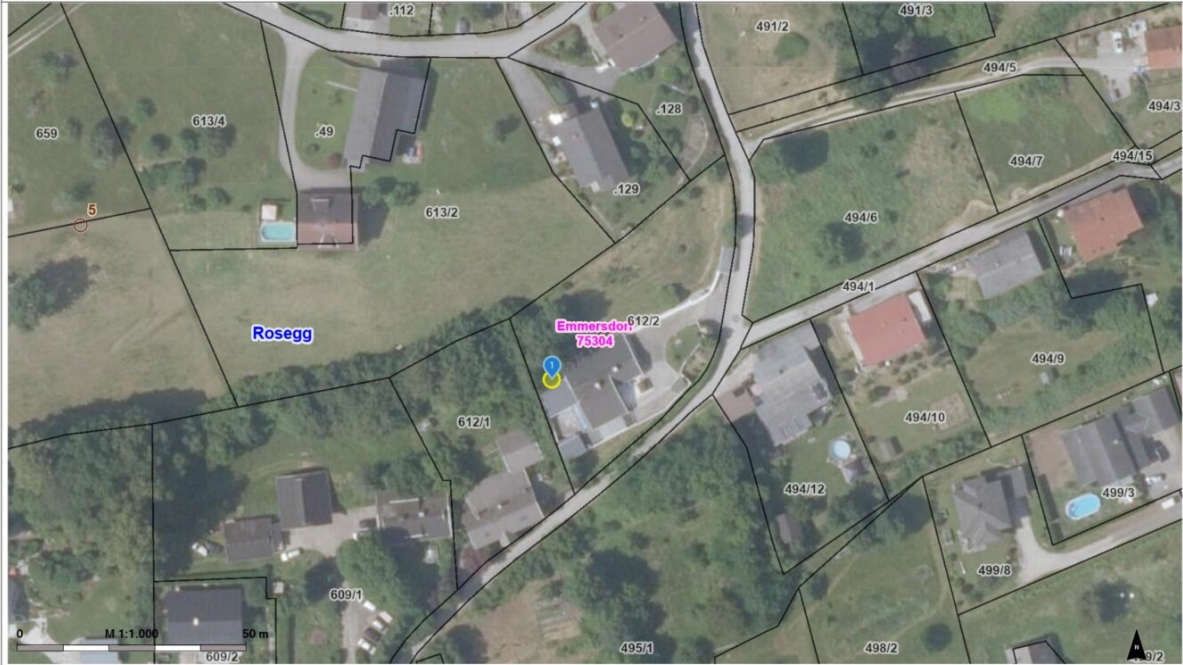


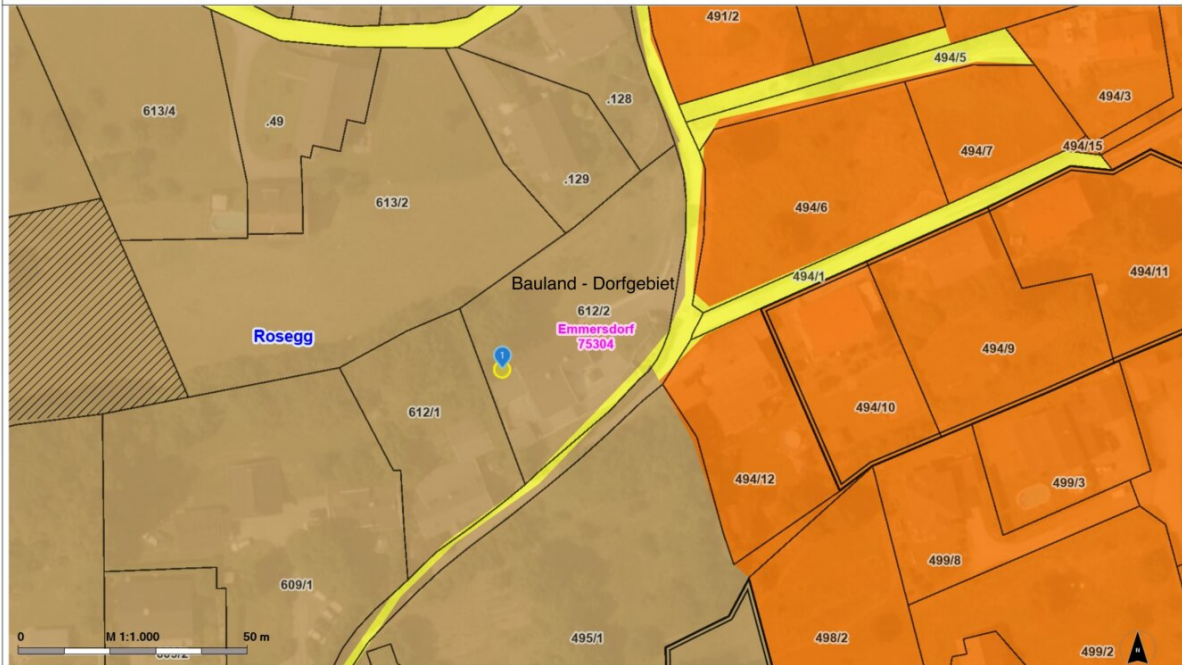
KI-bearbeitet













## Objektbeschreibung

### Exklusiver Wohntraum in Rosegg – Ihr Bungalow mit Fernblick und Wohlfühlgarantie nahe Velden am Wörthersee

Willkommen in Rosegg, einem der charmantesten Orte **in der Nähe von Velden am Wörthersee**. Eingebettet in sanfte Hügel, bietet dieser Bungalow eine perfekte Symbiose aus **Ruhe, Natur und Komfort**. Die umliegende Landschaft lädt zum Entspannen, Spazieren und Genießen ein – und doch sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sowie der Flair des Wörthersee's in nur wenigen Fahrminuten erreichbar.

Das Haus – Eleganz auf einer Ebene

Mit ca. **150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** vereint dieser Bungalow modernes Wohngefühl mit zeitloser Behaglichkeit.

Ein Ort, an dem Funktionalität und Emotion zu einem harmonischen Zuhause verschmelzen.

Highlights im Überblick:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit integriertem Wintergarten
- XXL-Schlafzimmer mit begehbarem Schrank und privatem Badezimmer (Badewanne, Dusche & WC) in hochwertigem Design
- Separate, voll ausgestattete Küche – kompakt und praktisch zugleich.
- Gästezimmer mit der Möglichkeit, ein zusätzliches Badezimmer zu installieren – ideal für Familie oder Freunde.
- Neue Luftwärmepumpe sowie erneuerte Heizkörper – effizient, nachhaltig und zukunftssicher.
- Garage für zwei Fahrzeuge, mit direktem Zugang ins Haus – maximaler Komfort, besonders in den Wintermonaten.
- Zusätzliche Einzelgarage für ein drittes Fahrzeug oder als platzsparende Lösung für

Sportgeräte oder Hobbyraum.

- Geflegtes Grundstück mit 1.890 m<sup>2</sup> Fläche – Platz für Gartenliebhaber, Entfaltung und Ruhe.
- Große Terrasse mit unverbaubarem Fernblick – genießen Sie traumhafte Sonnenuntergänge und weite Aussichten über Kärntens Natur.
- Option auf Barrierefreiheit – ideal für generationenübergreifendes Wohnen oder altersgerechte Planung.

Dieser Bungalow ist nicht einfach ein Haus – er ist ein Lebensgefühl.

Die Kombination aus Weite, Licht und durchdachter Raumaufteilung schafft eine Atmosphäre, die Geborgenheit und Freiheit zugleich vermittelt.

Hier beginnt jeder Tag mit Aussicht und endet mit einem Gefühl von Zuhause.

Ein seltenes Angebot in dieser Lage: ruhig, hochwertig und naturnah, mit exzellenter Anbindung an Velden und den Wörthersee.

Ideal für alle, die Ebenerdigkeit, Komfort und Eleganz schätzen – und das gewisse Etwas suchen.

Ihr neues Zuhause in Rosegg wartet darauf, entdeckt zu werden.

Vereinbaren Sie gleich Ihren Besichtigungstermin – und spüren Sie das Gefühl von Ankommen.

Energieausweis ist in Arbeit.

**Die Immobilie wird ohne Inventar übergeben. Durch den Einsatz von KI wurden Bilder mit neuer Einrichtung erstellen.**

Benötigen Sie Unterstützung bei der **Finanzierung Ihrer Traumwohnung**? Gerne vermitteln wir Ihnen den Kontakt zu ausgewählten, unabhängigen Finanzierungspartnern, damit Sie schnell, unkompliziert und unverbindlich passende Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass **Besichtigungen ausschließlich mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten** durchgeführt werden können, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber – **Irrtümer vorbehalten.**

## **Nebenkosten Kaufvertrag**

- **3,5 % Grunderwerbsteuer**
- **1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr**
- Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters
- **Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.**

Dieses Angebot ist **unverbindlich und freibleibend**, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <3.500m

Universität <10.000m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap