

**!Preis Reduziert! Wohntraum im Rosental: Gepflegte
Haushälfte mit Gästebereich im Rosental**



Bild vom See

Objektnummer: 809

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9181 Feistritz im Rosental
Baujahr:	1986
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	139,90 m²
Nutzfläche:	197,50 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	409.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



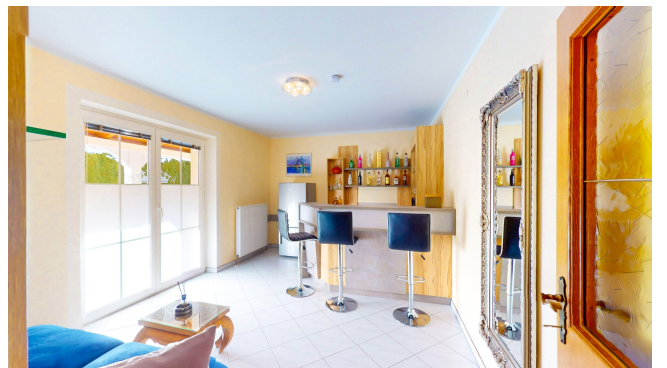
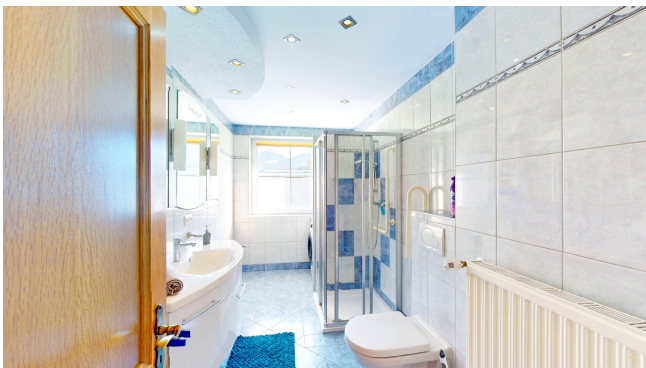
Ing. Günther Haber

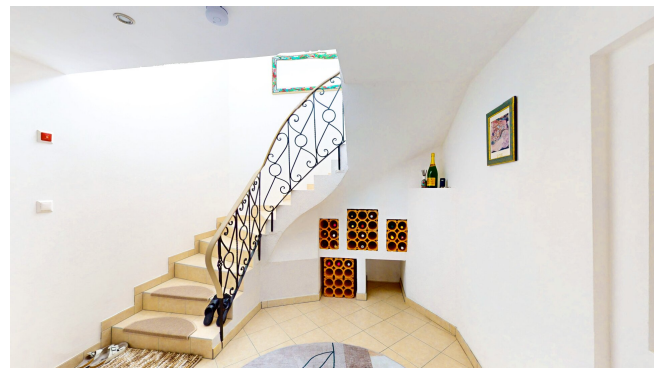
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

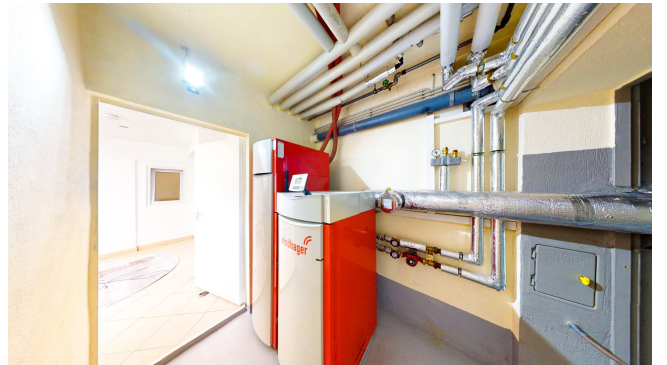




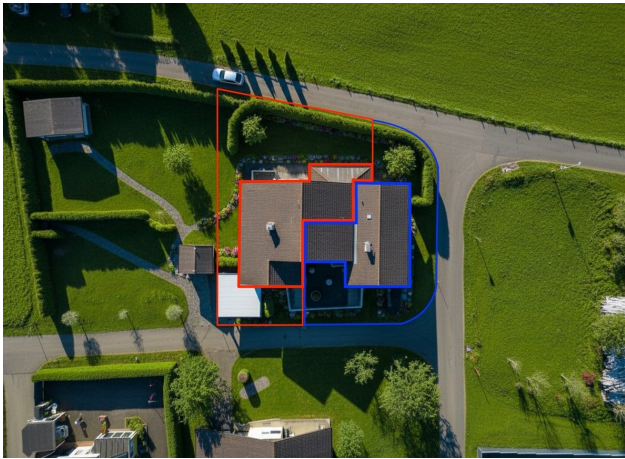














Haus links Nutzfläche 197,5 m² Wohnfläche 139,9 m² Grundstücksfläche 460,55 m²
 Haus rechts Nutzfläche 121,9 m² Wohnfläche 63,8 m² Grundstücksfläche 262,45 m²



STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 102,6 m² STOCKWERK 2 183,3 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 37,3 m² GARAGE 38,8 m² CARPORT 41,6 m² VERANDA
 17,2 m² TERRASSE 19,8 m²
 INSGESAMT : 289,9 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 102.6 m² STOCKWERK 2 183.3 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 37.3 m² GARAGE 38.8 m² CARPORT 41.6 m² VERANDA
 17.2 m² TERRASSE 19.8 m²
 INSGESAMT : 289.9 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Mitten im wunderschönen Rosental, in sonniger Lage in **Ladinach** erwartet Sie ein außergewöhnlich gepflegtes Zuhause mit viel Raum für Familie, Homeoffice, Gäste und entspannte Stunden im eigenen Gartenbereich. Auf insgesamt **ca. 139 m² Wohnfläche**, verteilt auf **zwei Etagen**, präsentiert sich dieses Objekt als vielseitiges Wohnhaus mit klarer Raumstruktur, hochwertiger Ausstattung und einem angenehmen Wohngefühl vom ersten Moment an. Das Objekt ist Teil eines **Doppelhauses**. Beide **Wohneinheiten** sind **funktional klar getrennt** und **bieten** ein **eigenständiges Wohngefühl**.

Erdgeschoss

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie der **mit Granit ausgelegte Flur**, der nicht nur durch seine wertige Optik überzeugt, sondern auch alle Räume im Erdgeschoss logisch und bequem erschließt. Der erste Eindruck ist geprägt von Großzügigkeit, Helligkeit und einer durchdachten Grundrisslösung, die den Alltag angenehm und funktional macht. Von hier aus öffnet sich der Weg in die einzelnen Wohnbereiche, die sich harmonisch und stimmig aneinanderreihen.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das **Küche-, Wohn- und Esszimmer mit ca. 22,3 m²**. Der Bereich ist mit **hellen Feinsteinzeug-Fliesen** ausgestattet und wirkt modern, clean und zugleich wohnlich. Die Küche überzeugt mit **hellen Fronten**, einer **Arbeitsplatte in Steinoptik** und einem zeitlosen Erscheinungsbild, das sich ideal in das Gesamtkonzept des Hauses einfügt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Raum eine freundliche, offene Atmosphäre. Hier entsteht jener Lichtfaktor, der Räume einladend und lebendig wirken lässt – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten, gemütliche Abende und den täglichen Familienalltag.

Direkt angrenzend befindet sich das großzügige **Schlafzimmer mit ca. 20,1 m²**, das mit seiner angenehmen Größe viele Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Ob als klassisches Elternschlafzimmer, ruhiger Rückzugsort oder komfortabler Privatbereich – dieser Raum vermittelt Ruhe und Behaglichkeit. Ebenso gut nutzbar ist das **Büro mit ca. 12 m²**, das sich ideal als **Homeoffice**, Arbeitszimmer oder auch als Kinderzimmer eignet. Besonders interessant ist die Positionierung mit direktem Bezug zur Veranda bzw. zum Außenbereich, wodurch sich dieser Raum hervorragend für Selbstständige, Remote-Worker oder auch für Kundentermine im privaten Rahmen eignet.

Das **Badezimmer im Erdgeschoss mit ca. 7,8 m²** präsentiert sich freundlich, gepflegt und funktional. Ausgestattet mit **Dusche, WC, Waschbecken sowie Waschmaschine und Trockner**, erfüllt es alle Anforderungen des modernen Wohnalltags. Ein Fenster sorgt für natürliche Belichtung und angenehme Belüftung. Die **blau-weiße Gestaltung** wirkt frisch, zeitlos und leicht spa-inspiriert. Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Nebenflächen

wie einen **Speis- bzw. Abstellraum mit Fenster**, der mit **grünen Feinsteinzeug-Fliesen** ausgeführt ist und im Alltag zusätzlichen Stauraum schafft.

Ein weiteres Highlight im Erdgeschoss ist der **Partyraum mit ca. 16,8 m²**. Dieser Bereich ist mit hellem Fliesenboden ausgestattet und verfügt über eine **Theke** sowie einen direkten Zugang zur **überdachten Terrasse mit ca. 19,8 m²**. Damit entsteht ein idealer Raum für gesellige Abende, Familienfeiern, Geburtstage oder einfach für entspannte Stunden mit Freunden. Der Übergang zwischen Innen- und Außenbereich ist hier besonders gelungen und schafft eine einladende Atmosphäre für gemeinsame Momente.

Untergeschoss

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das **Untergeschoss**, das aktuell als **Gästewohnung** genutzt wird und sich hervorragend als separater Wohnbereich, Mehrgenerationenlösung oder Rückzugsbereich für Besucher eignet. Der großzügige **Wohn-/Essbereich mit ca. 25,4 m²** vermittelt sofort ein Gefühl von Offenheit und Komfort. In Kombination mit dem **Holzfußboden**, den **weißen Wänden** und den **Vollholztüren** entsteht ein stimmiges, gepflegtes Gesamtbild mit natürlicher Wohnlichkeit.

Vom Wohnbereich aus führt der Weg in das **Schlafzimmer mit ca. 10,9 m²**, das sich als ruhiger Schlafrum oder Gästezimmer ideal nutzen lässt. Auch hier setzt sich der angenehme, helle Gesamteindruck fort. Das dazugehörige **Badezimmer mit ca. 5,7 m²** ist mit **Dusche, WC und Waschbecken** ausgestattet und verfügt über einen **Waschmaschinenplatz**. Der Boden in **braunem Feinsteinzeug** sowie die **hell marmorierten Feinsteinzeug-Fliesen an den Wänden** unterstreichen die pflegeleichte und wertige Ausführung. Ein besonderes Komfortmerkmal ist die **Fußbodenheizung im Badezimmer**, ergänzt durch ein Fenster, das für Helligkeit und Frischluft sorgt. Die übrigen Räume des Untergeschosses sind mit **Wandheizkörpern** ausgestattet und profitieren ebenso von den offenbaren Fenstern, die viel Tageslicht ins Innere lassen.

Technik und zusätzliche Flächen

Technisch überzeugt das Haus ebenfalls auf ganzer Linie. Im **Heizraum** befindet sich eine **Pelletheizung der Firma Windhager** welche nicht nur für diese Haushälfte, sondern ist auch für die **rechte Haushälfte mit ausgelegt und entsprechend angeschlossen ist**, wodurch eine **effiziente und gemeinschaftlich genutzte Wärme- und Warmwasserversorgung gewährleistet** wird. Im Zuge der Erneuerung wurden weitere Systemkomponenten modernisiert. Dahinter befindet sich ein zusätzlicher **Abstellraum mit Pufferspeicher und Warmwasserspeicher** – ein durchdachtes technisches Setup, das besonders von substanzorientierten Käufern geschätzt wird. Das gesamte Haus ist **gedämmt**, laufend gepflegt und vermittelt den Eindruck eines sehr gut erhaltenen, nahezu neuwertigen Objekts.

Zur Immobilie gehören zudem großzügige Neben- und Außenflächen, die den Wohnwert erheblich steigern. Neben der bereits erwähnten **überdachten Terrasse** stehen Ihnen

eine **Garage mit ca. 37,8 m²**, ein **Abstellraum mit ca. 13,9 m²**, ein **Treppenhaus mit ca. 12,5 m²** sowie ein **Doppelcarport mit ca. 41,6 m²** zur Verfügung. Damit ist reichlich Platz für Fahrzeuge, Hobbys, Lagerflächen und praktische Alltagslösungen vorhanden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <8.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <7.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap