

**!Preis Reduziert! Leistbarer Wohnraum im Rosental –
Charmante Haushälfte mit Büro, begehbarem
Kleiderschrank und großzügiger Garage**



Bild vom See

Objektnummer: 808

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9181 Feistritz im Rosental
Baujahr:	1986
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,80 m ²
Nutzfläche:	121,90 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
Terrassen:	1
Keller:	20,40 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	309.000,00 €
Provisionsangabe:	

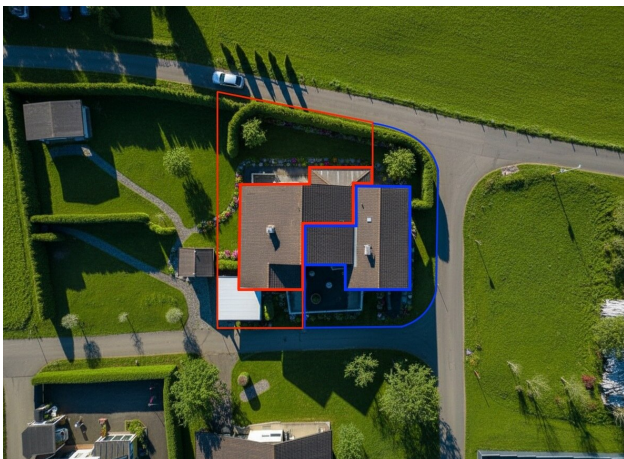
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

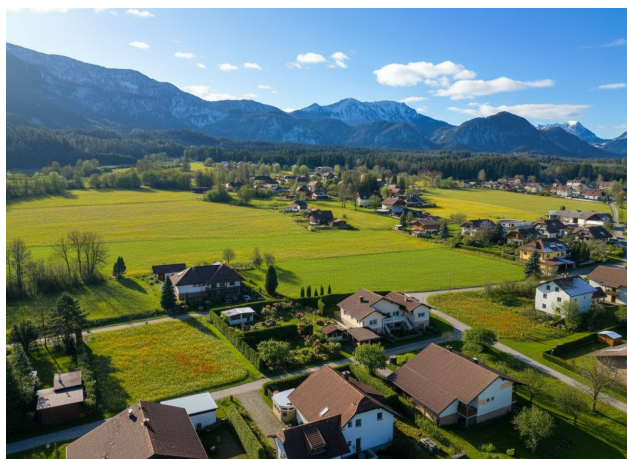


Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt







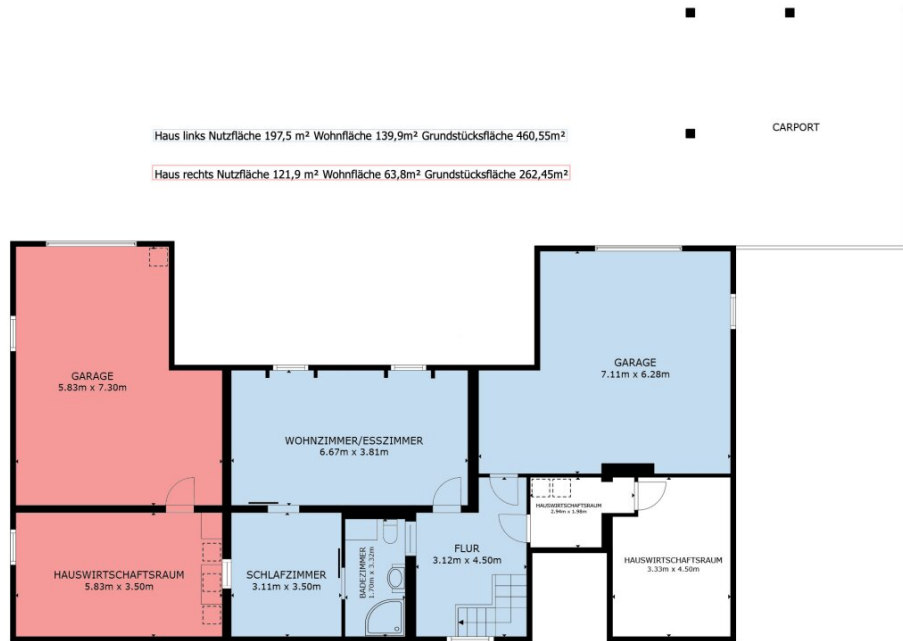
Haus links Nutzfläche 197,5 m² Wohnfläche 139,9 m² Grundstücksfläche 460,55 m²
 Haus rechts Nutzfläche 121,9 m² Wohnfläche 63,8 m² Grundstücksfläche 262,45 m²



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 idyllischen Rosental, in ruhiger Lage in Ladinach erwartet Sie diese attraktive und durchdacht geschnittene Immobilie mit rund 63 m² Wohnfläche. Dieses Objekt vereint modernen Wohnkomfort, praktische Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente – ideal für Paare, Singles mit Platzbedarf oder Homeoffice-Nutzer. Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Doppelhaus. Die beiden Wohneinheiten sind baulich klar getrennt ausgeführt und verfügen über eine eigenständige Wohnstruktur, wodurch ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet ist.

Ankommen und Wohlfühlen

Bereits beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den zentral gelegenen Flur (ca. 7 m²), der alle Räume optimal erschließt und durch seine pflegeleichten Fliesen überzeugt. Von hier aus eröffnet sich Ihnen Schritt für Schritt der durchdachte Grundriss dieser Immobilie.

Wohnen mit Atmosphäre

Das gemütliche Wohnzimmer (ca. 13 m²) empfängt Sie mit einem hochwertigen Parkettboden und viel Tageslicht. Große Fenster mit 3-fach Verglasung sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und gleichzeitig für hervorragende Energieeffizienz. Hier entsteht ein perfekter Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Kochen & Genießen auf modernem Niveau

Das großzügige Küchen- und Esszimmer (ca. 15,2 m²) bildet das Herzstück der Wohnung. Die moderne Einbauküche ist mit Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle sowie Geschirrspüler ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Ein idealer Ort für Hobbyköche und gesellige Abende mit Familie oder Freunden.

Erholsamer Schlaf & durchdachte Details

Im ruhigen Schlafzimmer (ca. 13,1 m²) sorgt ebenfalls ein eleganter Parkettboden für ein behagliches Ambiente und ausreichend Platz für Ihre persönliche Ruhezone.

Flexibel nutzbares Büro mit begehbarem Kleiderschrank

Ein weiteres Zimmer mit ca. 7,9 m² eignet sich ideal als Büro, Homeoffice oder Gästezimmer. Direkt angrenzend befindet sich der begehbare Kleiderschrank (ca. 3,2 m²) – ein echtes Highlight, das zusätzlichen Stauraum bietet und perfekt in den Alltag integriert ist.

Modernes Badezimmer

Das **funktionale Badezimmer (ca. 4,4 m²)** ist **verflies**t und mit **Dusche und Toilette** ausgestattet. Es **bietet alles**, was Sie für den **täglichen Komfort** benötigen und **überzeugt** durch seine **praktische Gestaltung**.

Beheizung

Die **Beheizung** des **gesamten Objekts** erfolgt über eine im **Keller der linken Haushälfte** installierte **Windhager Pelletheizung**, welche als **zentrale Heizlösung** ausgeführt ist. **Dieses effiziente und bewährte System** versorgt **beide Haushälften zuverlässig und gleichmäßig mit Wärme**. Durch die **zentrale Ausführung** der Heiztechnik **profitieren beide Einheiten** von einer **wirtschaftlichen und wartungsoptimierten Energieversorgung**, die auf den Einsatz von **Pellets als nachhaltigem Brennstoff** basiert.

Zusätzliche Nutzflächen – Mehr Raum für Ihr Leben

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch die Wohnfläche, sondern auch durch ihre großzügigen Nebenflächen:

- **Garage mit ca. 37,7 m² – ideal für Fahrzeug, Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum**
- **Waschraum im Untergeschoss mit ca. 20,4 m² – perfekt organisiert und ebenfalls verflies**t

Ausstattung & Komfort im Überblick

- **Zentrale Fußbodenheizung für angenehme Wärme im Winter**
- **3-fach verglaste Fenster für Energieeffizienz und Ruhe**
- **Hochwertige Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen**
- **Pflegeleichte Fliesenböden in Küche, Bad, Flur sowie Nebenräumen**
- **Moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräte**

- **Großzügige Nebenflächen** (Garage & Waschraum)

Dieser **leistbare Wohnraum** im **Rosental** bietet eine **ideale Kombination** aus **moderner Ausstattung, funktionaler Raumaufteilung und attraktiven Zusatzflächen**. Ob als **Eigennutzung** oder als **wertbeständige Investition** – dieses **Objekt überzeugt auf ganzer Linie**.

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