

Premium-Mehrgenerationenhaus mit 3 Wohnbereichen,
Top-Zustand, Windhager-Pelletheizung, 2 Garagen,
XXL-Carport, Arrondierungsoption & Stausee fußläufig



Immobilienverkauf?
**Wir wissen wie der
Hase läuft.**
Frohe Ostern

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

www.immotrust.at

Wir wünschen Frohe Ostern!

Objektnummer: 690

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9181 Feistritz im Rosental
Baujahr:	1986
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	203,70 m ²
Nutzfläche:	336,60 m ²
Zimmer:	10,50
Bäder:	3
Terrassen:	1
Keller:	14,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	720.000,00 €
Provisionsangabe:	

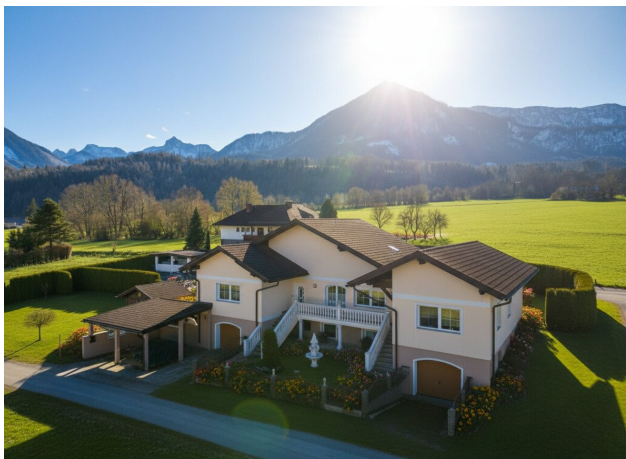
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

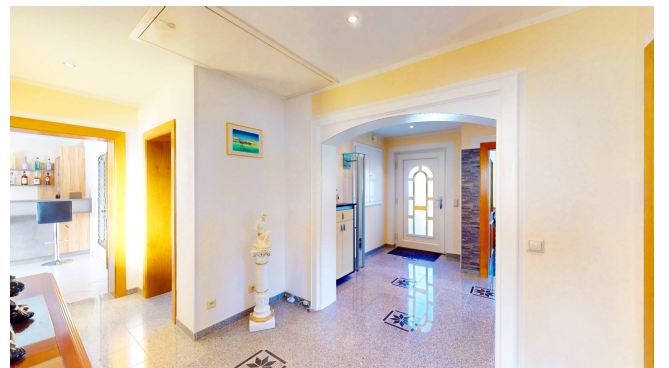
Ihr Ansprechpartner

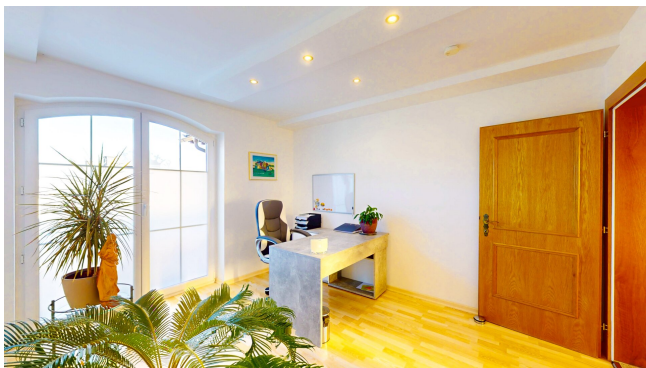


Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt



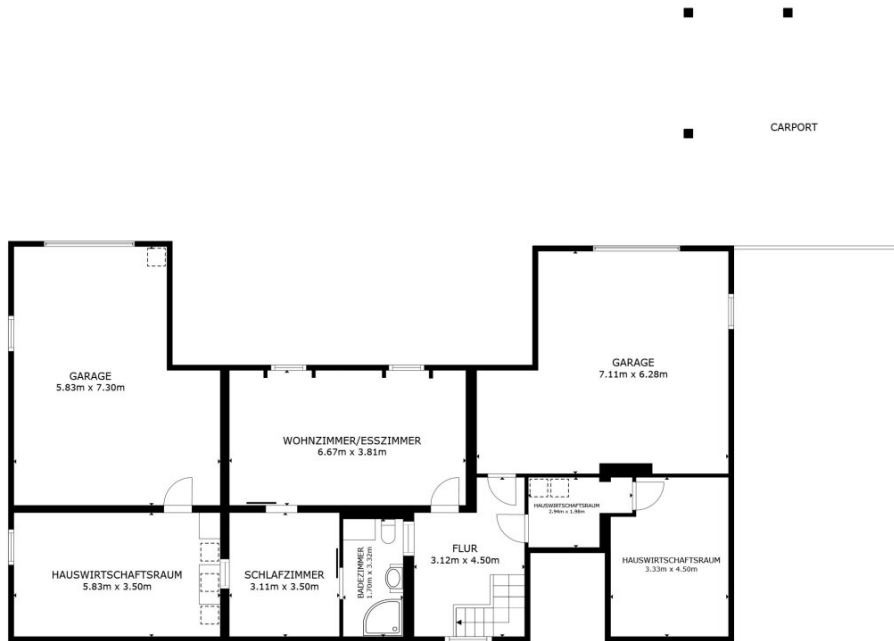












STOCKWERK 1

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

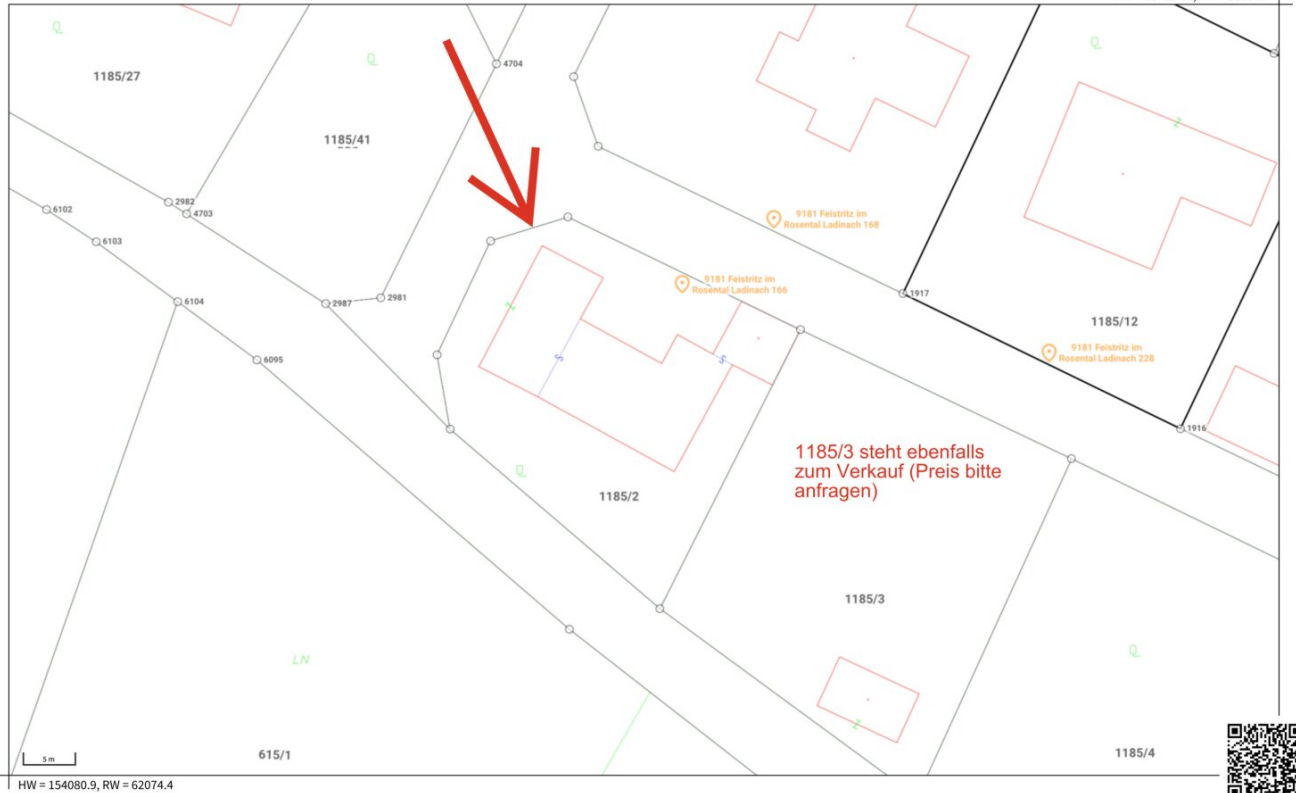




STOCKWERK 2

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





Objektbeschreibung

In Feistritz im Rosental präsentiert sich eine Liegenschaft, die genau dort überzeugt, wo Kaufentscheidungen fallen: bei **Substanz, Zustandsqualität, Nutzungsskalierung** und einer außergewöhnlich starken **Nebenflächenkompetenz**. Dieses Haus ist kein „Projekt“, sondern ein **bezugsfertiges Wohn-Asset – durchgehend gepflegt, komplett „durchwandert“ und in einem fabelhaften, picobello Gesamtzustand**. Ein wesentlicher Gebäudeteil wurde **1986 an ein Bestandhaus angebaut**, der Altbestand wurde im Zuge dessen **mit saniert** – dadurch entsteht ein stimmiges Gesamtbild, das heute wie aus einem Guss wirkt.

Das Grundstück umfasst **723 m²** und bietet zusätzlich eine strategisch interessante **Option auf Zukauf des angrenzenden Grundstücks mit weiteren ca. 918 m²**. Damit entsteht – je nach Bedarf – eine seltene **Arrondierungs- und Entwicklungsperspektive** (mehr Garten, mehr Privatsphäre, mehr Spielraum).

Nutzungskonzept: Mehrgenerationen, Wohnen & Vermieten, Wohnen & Arbeiten

Die Immobilie ist so aufgestellt, dass sie mehrere Lebensmodelle sauber abbildet: als **Mehrgenerationenhaus**, als **Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung/Gästewohnung**, als **Wohnen und Vermieten** (Teilvermietung, Gästebereich, Feriennutzung) oder als **Wohnen und Arbeiten** mit professionellem Homeoffice-Setup. Besonders stark: die klaren Bereiche, die starke Park-/Garagenlogik und ein Zustand, der **keine Nachinvestitionsliste** produziert.

Flächenprofil

Im Haus stehen insgesamt ca. **285,9 m² Bruttoinnenraum** zur Verfügung, strukturiert in **Kellergeschoss ca. 102,6 m²** sowie **Obergeschoss ca. 183,3 m²** – ergänzt um **2 Garagen, Doppelcarport, Veranda und Terrasse**. Diese Kombination ist selten, weil sie Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit auf Premium-Niveau zusammenführt.

Obergeschoss: Zwei Wohneinheiten – repräsentativ, hell, hochwertig

Wohnung 1 (links) – ca. 139,9 m² inkl. Terrasse ca. 19,8 m² | Südostausrichtung

Die linke Einheit ist der repräsentative Hauptbereich: über eine schön gestaltete Veranda betreten Sie einen zentralen, **mit Granit ausgelegten Flur**, von dem aus alle Räume logisch erschlossen werden. Der Bereich **Kochen/Essen** ist mit hellen Feinsteinzeug-Fliesen ausgeführt; die Küche wirkt modern, clean und hochwertig mit hellen Fronten und Arbeitsplatte

in Steinoptik. Große Fensterflächen liefern den gewünschten „Lichtfaktor“, der am Ende emotional verkauft.

Das **Badezimmer** ist mit Dusche, WC, Waschbecken sowie Waschmaschine und Trockner ausgestattet und verfügt über ein Fenster; die blau-weiße Gestaltung wirkt frisch, zeitlos und spa-nah. Schlafzimmer und Nebenräume sind sauber proportioniert – inklusive **Speis/Abstellraum** mit Fenster (grüne Feinsteinzeug-Fliesen), was im täglichen Usecase einfach „funktioniert“.

Ein echter Conversion-Treiber für Selbstständige und Remote-Worker: das **Büro/Homeoffice** ist so positioniert, dass man über ein bodentiefe Fensterelement direkt zur Veranda gelangt – Kunden oder Klienten können **in den Arbeitsbereich geführt werden, ohne durch die gesamte Wohnung zu müssen**. Dazu kommt ein **Medien-/Partyraum** mit Theke, hellem Fliesenboden und direktem Zugang auf die **überdachte Terrasse** – perfekte Bühne für Hosting, Familie, Events oder einfach „Quality Time“.

Wohnung 2 (rechts) – ca. 63,8 m² | 2,5 Zimmer | Westausrichtung

Die rechte Einheit ist kompakt, durchdacht und hochwertig. Alle Räume sind zentral über den Flur begehbar. Die **Küche/Essbereich** ist hell, mit Feinsteinzeug gefliest und voll ausgestattet – inklusive Spots und Arbeitsplatzbeleuchtung, sodass das Lichtkonzept auch abends angenehm bleibt. Dahinter liegt das **Wohnzimmer** mit hellem Holzfußboden und sehr guter Belichtung; der Übergang über einen eleganten Türbogen bringt Charakter und Wertigkeit.

Zusätzlich gibt es ein aktuell als Lesezimmer genutztes Zimmer mit großflächigem Fensterband sowie einen anschließenden kleineren Raum, der sich ideal als **Ankleide** eignet. Badezimmer mit Dusche/WC/Waschbecken und Fenster, plus Schlafzimmer mit Eiche-Parkett und Holzdecke – bodentiefer Ausgang in den Garten inklusive. Kurz: ein Setup, das sowohl für Familie als auch für Vermietung oder Gästebereich inhaltlich sehr stark ist.

Kellergeschoss: Gästewohnung/Einliegerwohnung + Technik + Nebenflächenkompetenz

Wohnung 3 (links) – ca. 42 m²

Diese Einheit wird aktuell als **Gästewohnung** genutzt und ist genau das, wonach Käufer suchen, die Flexibilität wollen: großzügiger Wohnbereich, davon ins Schlafzimmer, von dort ins Badezimmer. Holzfußboden im Wohn- und Schlafbereich, weiße Wände, **Vollholztüren** – alles wirkt stimmig und gepflegt. Das Bad ist mit Dusche/WC/Waschbecken ausgestattet, Waschmaschinenplatz vorhanden; Boden braunes Feinsteinzeug, Wände helle marmorierte Feinsteinzeug-Fliesen. Wichtiges Komfortsignal: **Fußbodenheizung im Badezimmer** und ein Fenster – die restlichen Räume sind mit Wandheizkörpern ausgestattet. Die Wohnung ist hell, die Fenster sind öffenbar und lassen viel Tageslicht hinein.

Heizung/Technik: Windhager-Pelletanlage, modernisiert

Im Heizungsraum arbeitet eine **neuere Pelletheizung der Firma Windhager** für Heizung und Warmwasser im gesamten Haus. Im Zuge der Erneuerung wurden weitere Systemkomponenten modernisiert; dahinter befindet sich ein Abstellraum mit **Pufferspeicher** und **Warmwasserspeicher** – ein technisches Setup, das Substanzkäufer schätzen.

Garagen, Carport, Lager, Werkstatt: Alltagstauglichkeit auf Premium-Niveau

Hier spielt die Liegenschaft ihre „Operations“-Stärke aus: zwei **geflieste Garagen** (je ca. 37–38 m²) mit reichlich Platz – nicht nur fürs Auto, sondern auch für Motorrad, Rasentraktor, Geräte, Hobby und Storage. Ein Garagentor ist gedämmt, zusätzliche Deckendämmung ist vorhanden; auch in der zweiten Garage und dem großen Abstellraum (Waschraum/Werkstatt/Lager) sind die Decken gedämmt. Ergänzt wird das Ganze durch ein **Doppelcarport mit ca. 41,6 m²** – ein echtes Argument für Fuhrpark, Besuchermanagement und „stressfreie“ Alltaglogistik.

Qualitäts- und Sicherheitsstandard

Das Haus ist **gedämmt**, laufend gepflegt und in einem Zustand, der wie neu wirkt. Hochwertige Holztüren (teils mit Glaselementen, teils profiliert) setzen ein klares Qualitätsstatement. Brandschutzseitig sind die erforderlichen Türen in **F60** und teilweise **F90** ausgeführt – für Käufer, die Wert auf saubere Ausführung und Sicherheit legen, ein relevantes Detail.

Ein **3D-Rundgang** ist verfügbar – ideal für Interessenten, die effizient vorselektieren und mit hoher Entscheidungssicherheit besichtigen möchten.

Energiekennzahlen

Die Energiekennzahlen laut Energieausweis: **HWBRef,SK 81 kWh/m²a** und **fGEE,SK 1,07**.

Dieses Objekt richtet sich an Käufer, die nicht nur Wohnfläche kaufen, sondern **Wohnqualität + Nutzungsoptionen + Substanz**. Ideal als **Mehrgenerationenhaus**, als **Haus mit Einliegerwohnung/Gästewohnung**, als **Wohnen & Arbeiten**, als **Teilvermietung** oder als Konzept mit separaten Bereichen für Familie, Gäste und Business. Mit der Arrondierungsoption ergibt sich zusätzlich ein spannender Hebel für alle, die **mehr Grund** und **mehr Privatsphäre** strategisch schätzen.

Suchbegriffe

Mehrgenerationenhaus Kärnten, Haus kaufen Feistritz im Rosental, Rosental Haus kaufen, Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, Haus mit Gästewohnung, Haus mit 3 Wohneinheiten möglich, Wohnen und Vermieten, Anlageobjekt Wohnhaus, Renditehaus, Einziehen ohne Sanierung, top gepflegtes Haus, gedämmtes Haus, Haus mit Pelletheizung, Windhager Pelletheizung, Haus mit zwei Garagen, Doppelgarage, Haus mit Carport, Haus mit Doppelcarport, Haus mit Werkstatt, Haus mit Lager, Haus mit Speisekammer, Haus mit Terrasse, Haus mit überdachter Terrasse, Haus mit Büro separat, Homeoffice Haus, Immobilie Kärnten kaufen, Immobilie Österreich.

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