

**Exklusives Einfamilienhaus mit Nebengebäuden &
Entwicklungspotenzial im Rosental – Wohnen, Arbeiten &
Investieren mit Blick auf die Karawanken**



Luftbild Frontansicht

Objektnummer: 717

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9181 Feistritz im Rosental
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	256,70 m ²
Nutzfläche:	1.186,83 m ²
Zimmer:	10,50
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	120,70 m ²
Heizwärmebedarf:	G 276,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,53
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

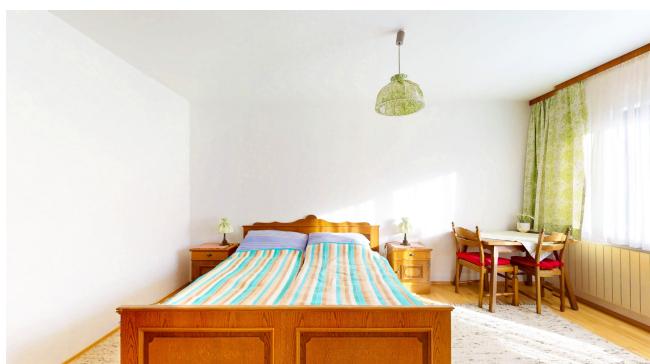
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co



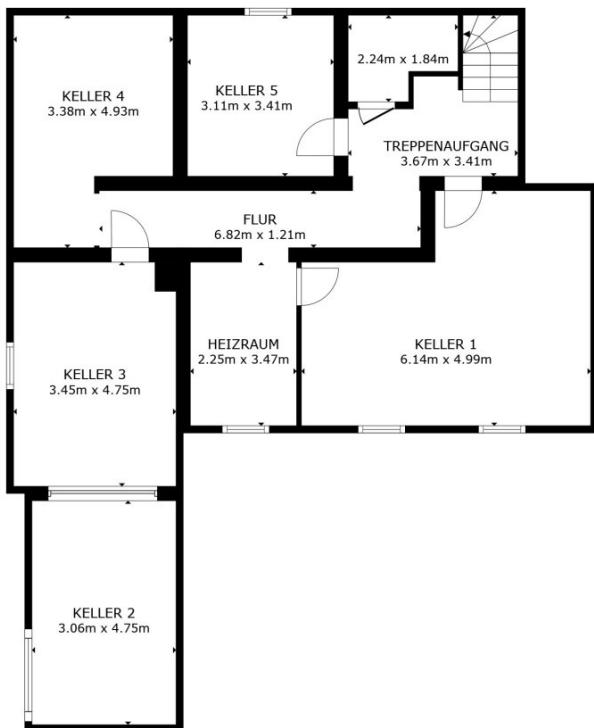








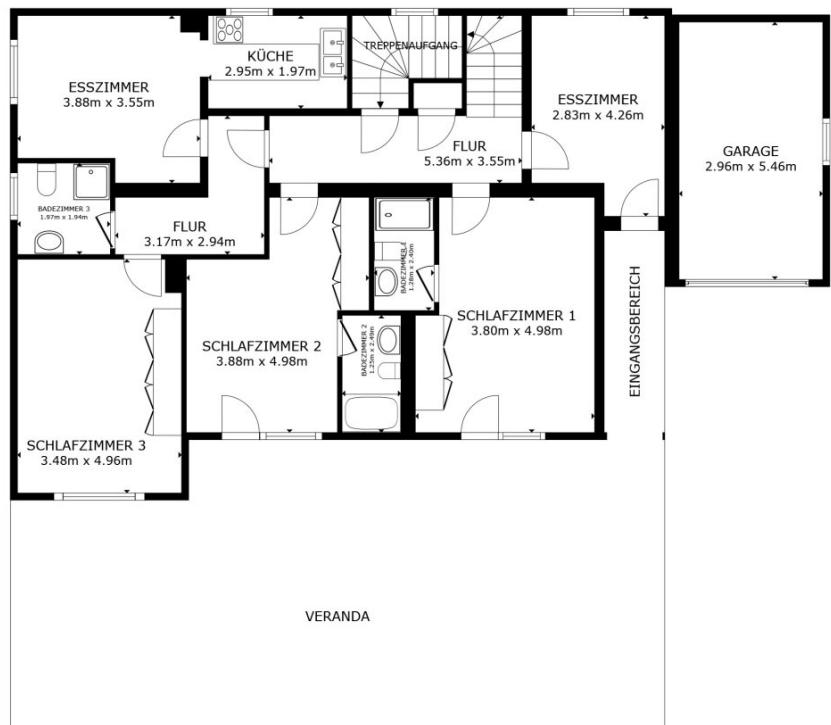




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 120.7 m² STOCKWERK 2 127.6 m² STOCKWERK 3 129.1 m² STOCKWERK 4
 110.8 m²
 AUSGELASSENEN FLÄCHE : GARAGE 16.6 m² VERANDA 81.0 m² BALKON 14.5 m² BALKON
 5.5 m² BALKON 11.1 m² REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 16.2 m²
 INSGESAMT : 488.1 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

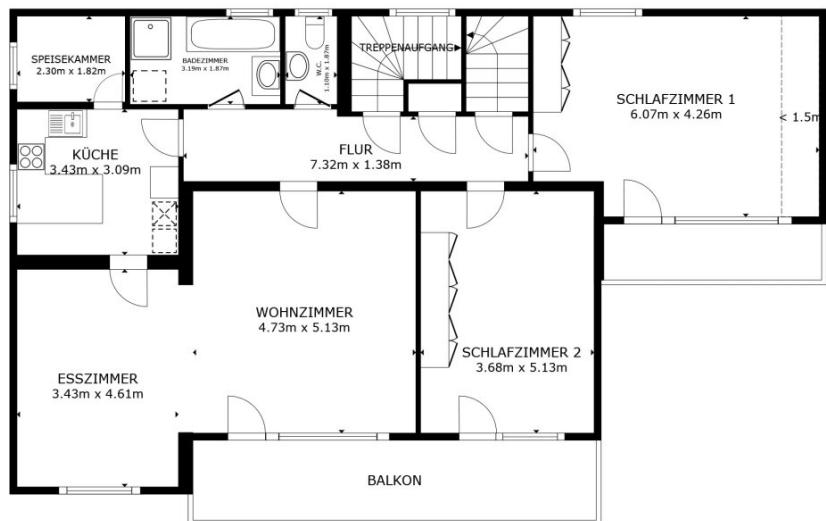




STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 120.7 m² STOCKWERK 2 127.6 m² STOCKWERK 3 129.1 m² STOCKWERK 4
 110.8 m²
**AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 16.6 m² VERANDA 81.0 m² BALKON 14.5 m² BALKON
 5.5 m² BALKON 11.1 m² REDUZIERTE GEFÜHRTE FREIHEIT 16.2 m²**
INSGESAMT : 488.1 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

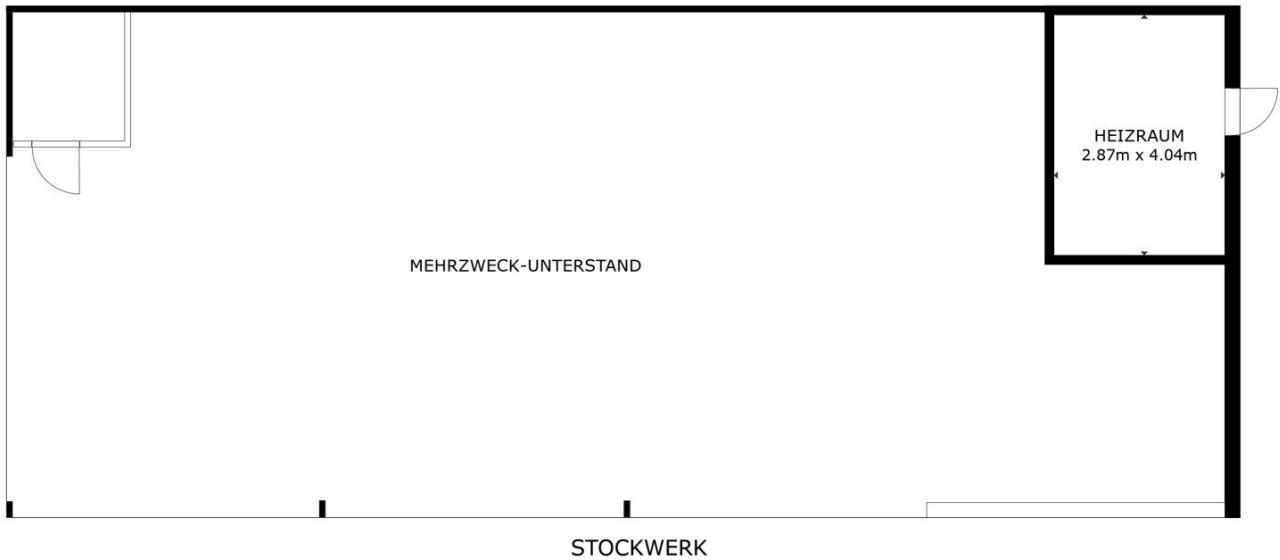




STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 120.7 m² STOCKWERK 2 127.6 m² STOCKWERK 3 129.1 m² STOCKWERK 4
 110.8 m²
 AUSGELASSENEN FLÄCHE : GARAGE 16.6 m² VERANDA 81.0 m² BALKON 14.5 m² BALKON
 5.5 m² BALKON 11.1 m² REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 16.2 m²
 INSGESAMT : 488.1 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

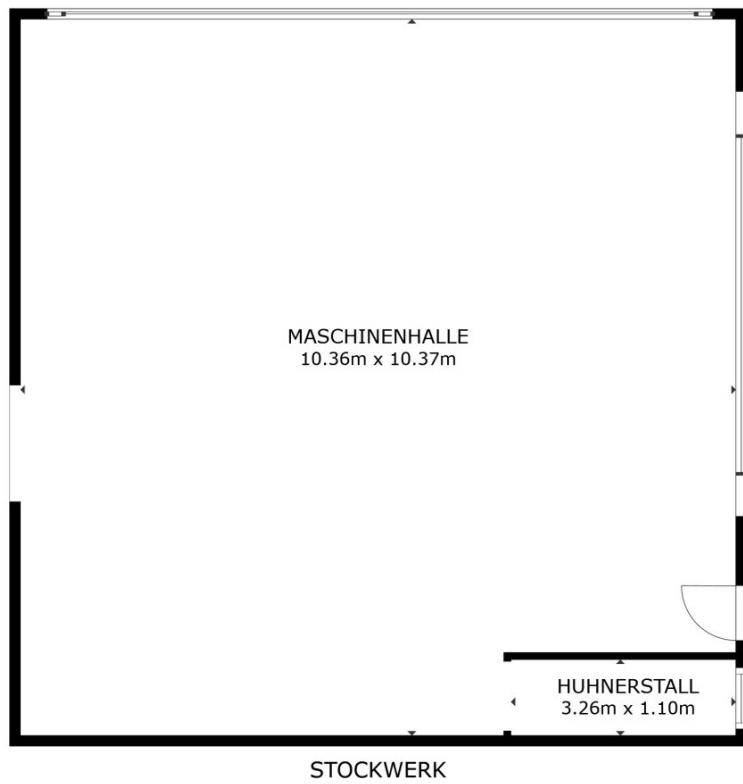




STOCKWERK

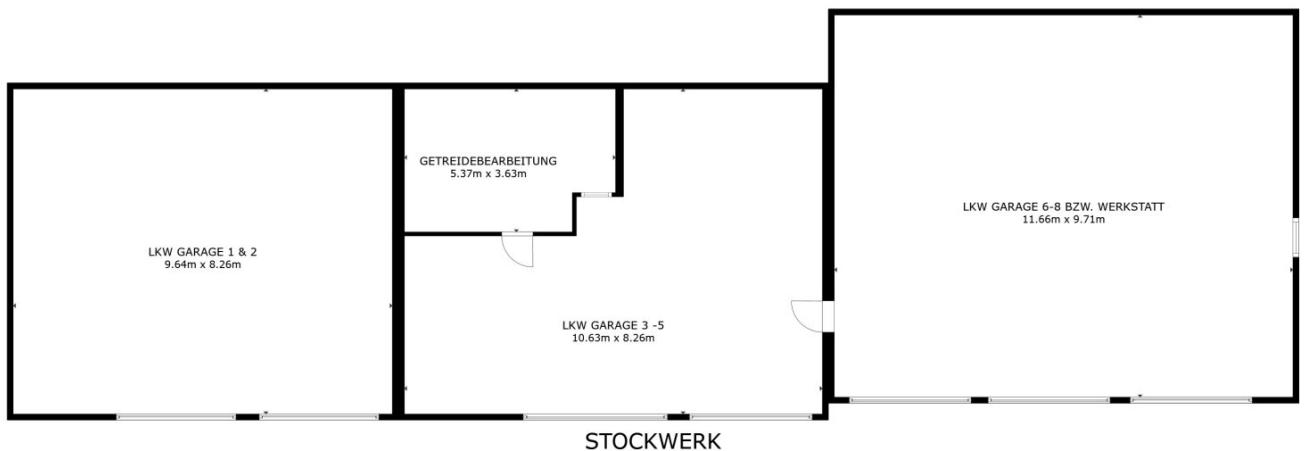
BRUTOINNENRAUM
STOCKWERK 11.6 m²
AUSGELASSENEN FLÄCHE : MEHRZWECK-UNTERSTAND 160.8 m²
INSGESAMT : 11.6 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR





BRUTOINNENRAUM
STOCKWERK 4.0 m²
AUSGELASSENEN FLÄCHE : MASCHINENHALLE 103.4 m²
INSGESAMT : 4.0 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR





BRUTOINNENRAUM
STOCKWERK 205.9 m²
AUSGELASSENEN FLÄCHE : LKW GARAGE 1 & 2 79.6 m²
INGESAMT : 205.9 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche **Immobilie** in **Suetschach** vereint **hochwertiges Wohnen**, großzügige **Flächenreserven** und vielseitige **Nebengebäude** auf einem **1.590 m²** großen **Grundstück**. Die Kombination aus einem weitläufigen **Einfamilienhaus**, zwei **Lagerhallen** und einem **Mehrzweck-Unterstand** eröffnet zahlreiche **Nutzungsszenarien** – ideal für **Wohnen und Arbeiten** am selben Standort oder als **Investment** durch **Vermietung**.

Die Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche: 256,7 m²**
- **Gesamtnutzfläche: 1.186,83 m²**
- **Grundstücksfläche: 1.590,00 m²**
- **Lagerkapazitäten: Zwei Lagerhallen & ein Mehrzweck-Unterstand**
- **Panorama: Unverbauter Karawankenblick**
- **Potenzial: Ausbaufähiger Dachboden (124,6 m²)**

Das Wohnhaus – 256,7 m² Wohnkomfort auf drei Ebenen

Erdgeschoss – Funktional & familienfreundlich (127,6 m²)

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in ein **11,6 m² großes Esszimmer/Aufenthaltsraum**, das als zentraler **Empfangsbereich** dient. Ein großzügiger, heller und **verfliester Flur** erschließt:

- **Drei Schlafzimmer (17,9 m², 17,3 m² und 15,2 m²)**
- Ein **verfliestes Badezimmer (4 m²)** mit **WC, Dusche und Waschbecken**
- Ein **zweites Esszimmer (12,6 m²)** mit direkt angebundener **Küche (5,8 m²)**
- Eine praktische **Abstellkammer (2 m²)** unter der Treppe

Diese Ebene eignet sich optimal als **Schlafbereich, Gästebereich** oder für **Mehrgenerationenwohnen**.

1. Obergeschoss – Das Herzstück der Immobilie (129,1 m²)

Über einen hellen Treppenaufgang gelangen Sie in das repräsentative **Obergeschoss**. Der **10,1 m² große, verflieste Flur** verbindet:

- **Gäste-WC (2,5 m²)** und **Badezimmer (6 m²)** mit **Badewanne und Dusche**
- **Küche (10,6 m²)** mit großen **Arbeitsflächen, Geschirrspüler, Mikrowelle und Backofen**
- **Speisekammer (4,2 m²) & Abstellraum (2 m²)**
- **Sonniges Esszimmer (15,8 m²)**: Ausgestattet mit **hochwertigem Parkettboden**, einer gemütlichen **U-Sitzbank** und optimaler **Südausrichtung** für **ganztägigen Sonnenschein**.
- **Wohnzimmer mit Panorama-Balkon**: Das **24,8 m² große Wohnzimmer** besticht durch **Parkettboden**, große **Fensterflächen** und Zugang zum **12,6 m² großen Balkon**. Hier genießen Sie die **Karawanken** in ihrer vollen Pracht.
- **Weitere Räumlichkeiten**: Ein **Schlafzimmer (18,9 m²)** mit **Balkonzugang** sowie ein **Mansardenzimmer (24,6 m²)** mit **privatem Balkon (4,5 m²)**.

Dachgeschoss – 124,6 m² Ausbaupotenzial

Der **ausbaufähige Dachboden** im zweiten Obergeschoss bietet eine Fläche von **124,6 m²** und einen eigenen **14,5 m² großen Balkon**. Ob zusätzliche **Wohneinheit, Atelier, Wellnessbereich** oder **Büro** – hier besteht enormes **Wertsteigerungspotenzial**.

Keller – 120,7 m² Nutzfläche

Der massive **Keller** bietet ausreichend Raum für **Lagerflächen, Hobbyräume**, eine **Werkstatt** oder moderne **Technikräume**.

Nebengebäude – Ein echtes Highlight für Unternehmer & Sammler

Die weitläufigen **Nutzflächen** bieten Raum zur **Entfaltung** oder für **potenzielle**

Vermietungen:

2. **Lagerhalle 1 (280 m²):** Aufgeteilt in drei große **Garagen (79,6 m², 87,8 m² und 113,6 m²)**. Ideal für **KFZ-Unterstellung, LKW-Stellplätze** oder einen **Werkstattbetrieb**.
4. **Lagerhalle 2 (103,8 m²):** Aktuell als Stellfläche für **Landwirtschaftsmaschinen (Mähdrescher/Traktoren)** genutzt.
6. **Mehrzweck-Unterstand (160 m²):** Perfekt für die **Lagerung von Heuballen, Pellets** oder als geschützte **Stellfläche**. Inklusive direkt angebundenem **Heizraum (11 m²)**.

Diese Liegenschaft in Suetschach ist ideal für:

- **Familien mit großem Platzbedarf**
- **Selbstständige & Unternehmer (Wohnen & Arbeiten)**
- **KFZ-affine Käufer & Sammler**
- **Investoren (hohes Vermietungspotenzial der Hallen und des Dachbodens)**

Dieses Objekt ist mehr als ein **Einfamilienhaus** – es ist ein **vielseitiges Anwesen mit Wohnqualität, unternehmerischem Potenzial und nachhaltiger Wertentwicklung** in einer **attraktiven Lage mit beeindruckendem Bergblick**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.000m
Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <9.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <7.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap