

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



Luftbild Haus von vorn

Objektnummer: 754

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:	694,00 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:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

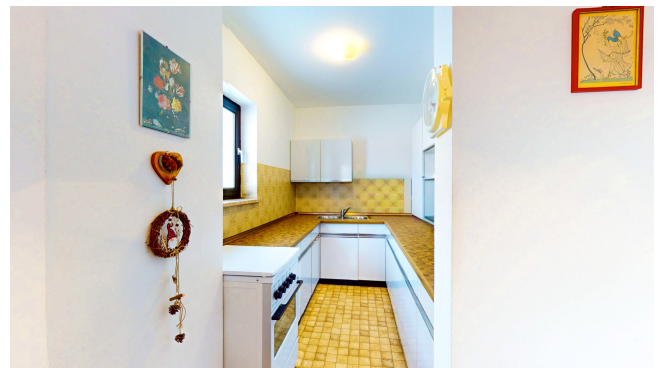
Ihr Ansprechpartner



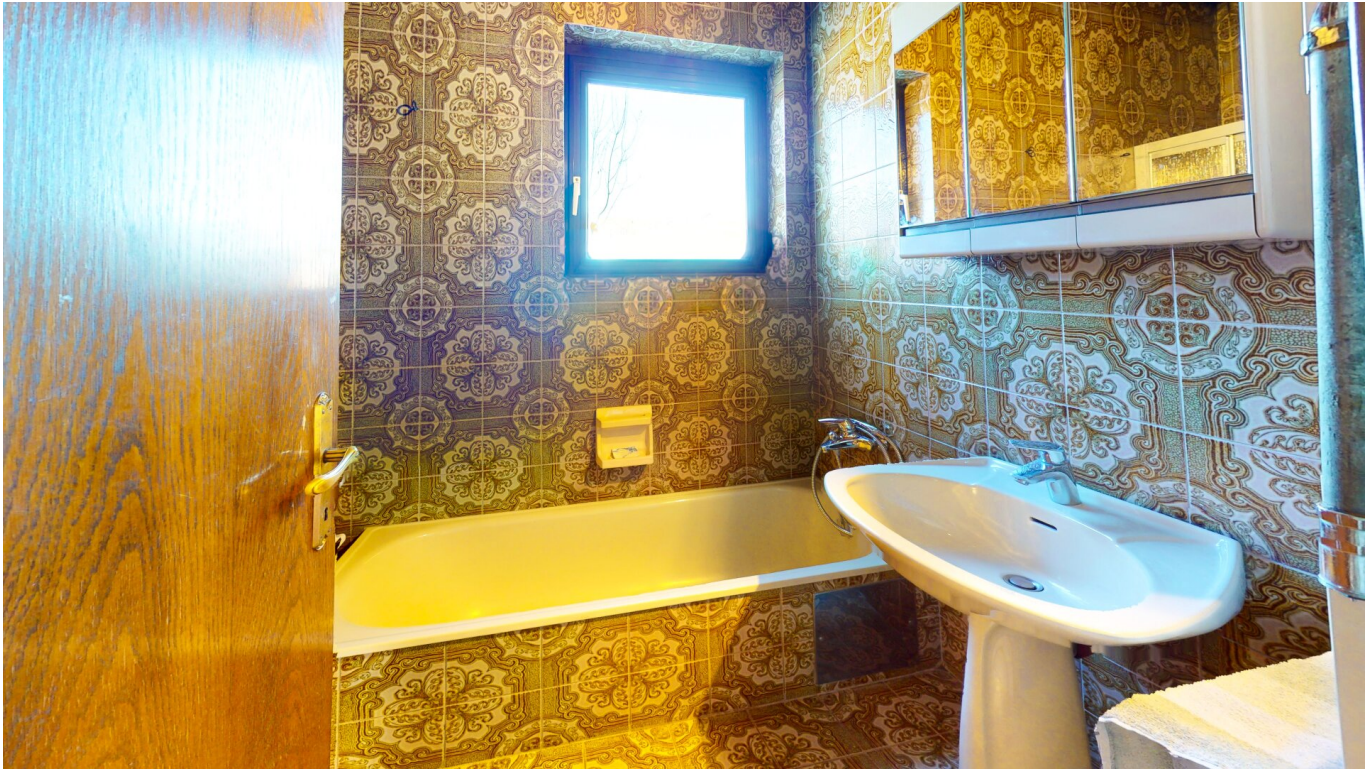
Ing. Günther Haber

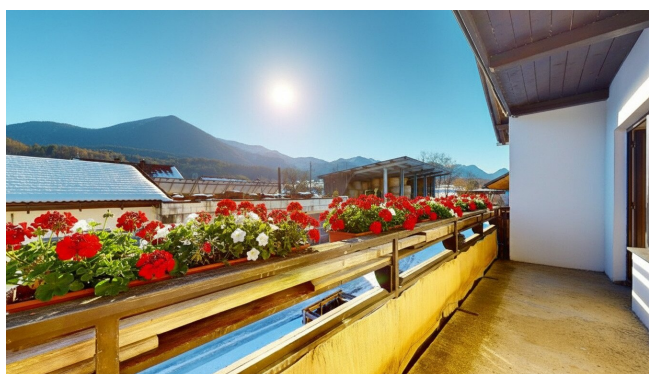
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co







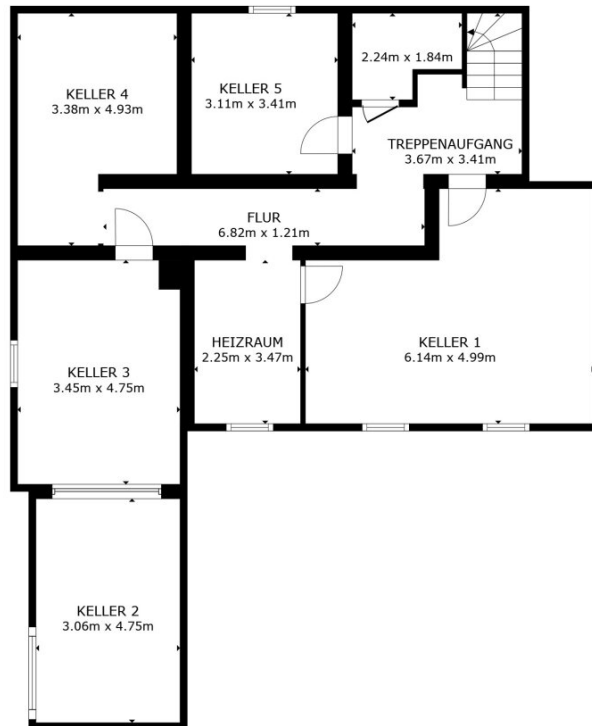








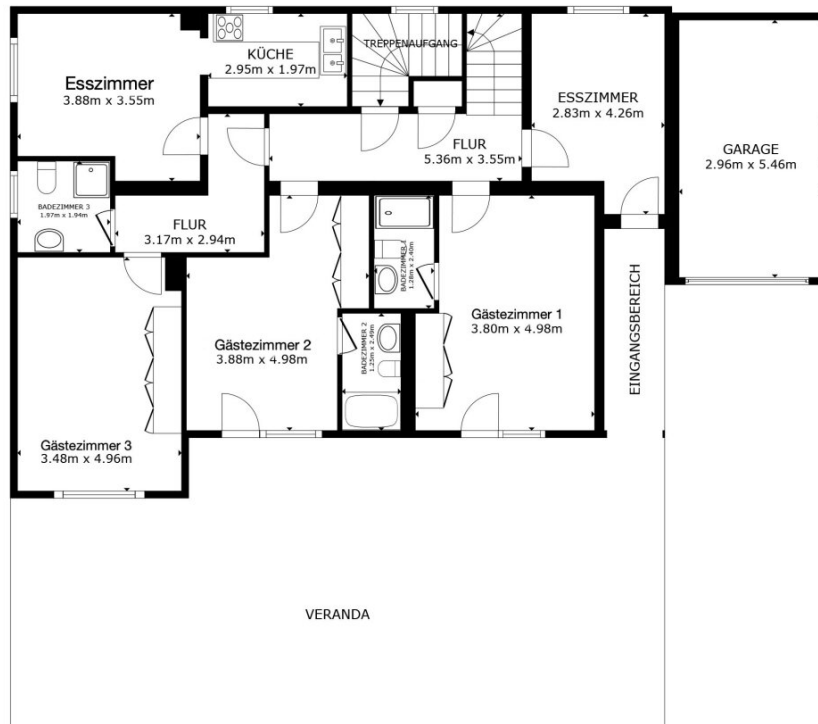




STOCKWERK 1

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

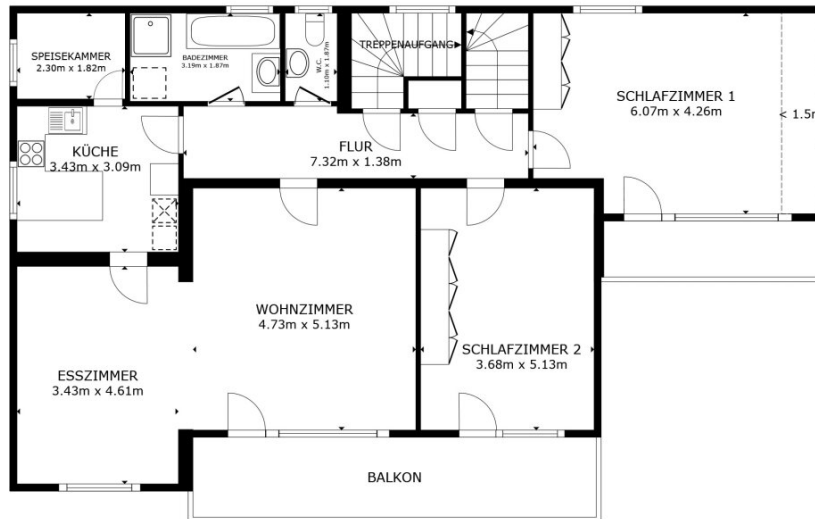




STOCKWERK 2

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 REDUZIERTER KOPFFREIHEIT 16.2 m²
 INSGESAMT : 488.1 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

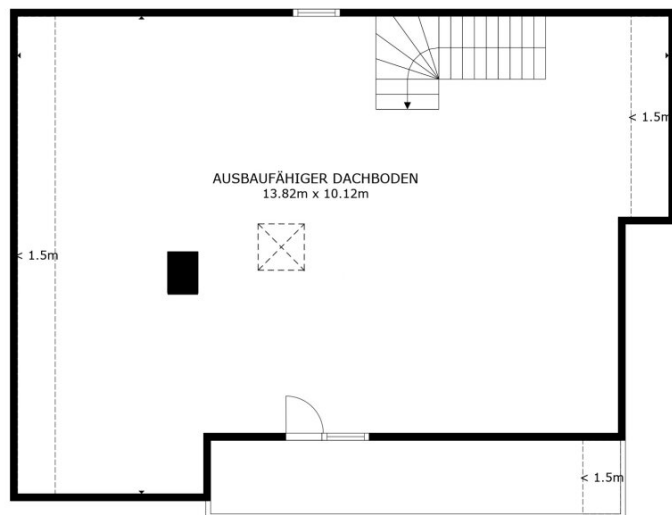




STOCKWERK 3

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

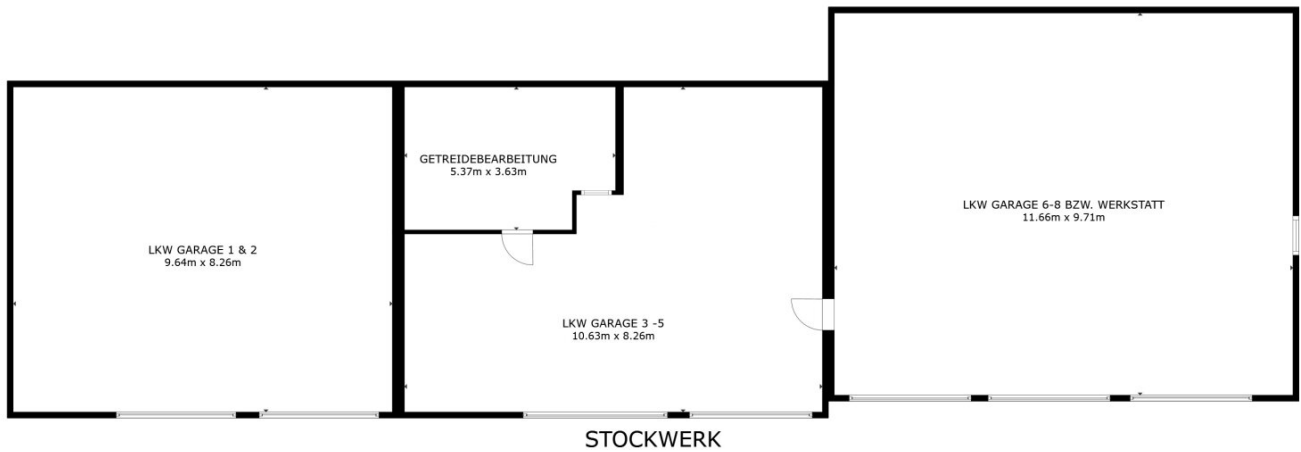




STOCKWERK 4

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 REDUZIERTER KOPFFREIHEIT 16.2 m²
 INSGESAMT : 488.1 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 205.9 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE : LKW GARAGE 1 & 2 79.6 m²
INSGESAMT : 205.9 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR





Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint **großzügiges Wohnen, massive Nutzflächen** und ein Nutzungskonzept, das am Markt nur selten verfügbar ist. Ob als **Einfamilienhaus mit viel Platz**, als **Mehrgenerationenhaus**, als **Wohnobjekt mit Werkstatt und Garagen**, für **Handwerksbetriebe, Selbstständige, Sammler, Fuhrpark-Nutzer** oder als **interessantes Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial** – hier eröffnen sich vielseitige Perspektiven.

Das Wohnhaus verfügt über ca. **256,7 m² Wohnfläche** und bietet mit insgesamt **10,5 Zimmern** ein ausgesprochen großzügiges Raumangebot. Die vorhandene Struktur eignet sich ideal für größere Familien, für das Wohnen mit mehreren Generationen oder für Käufer, die viel Platz für **Homeoffice**, Gäste, Hobby, Lager oder betriebliche Nutzung benötigen. Die Raumaufteilung schafft eine solide Basis für individuelle Wohnkonzepte und bietet zugleich viel Potenzial für eine moderne Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus **Wohnkomfort und zusätzlicher Nutzfläche**. Insgesamt stehen ca. **694 m² Nutzfläche** zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen **Kellerbereich mit 5 Kellerräumen**, einen **ausbaufähigen Dachboden**, eine **Terrasse** sowie einen **Balkon**. Damit bietet dieses Objekt nicht nur viel Platz, sondern auch eine außergewöhnliche Flexibilität für unterschiedlichste Lebens- und Nutzungskonzepte.

Ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal dieser Liegenschaft sind die **großzügigen Garagen-, Hallen- und Werkstattflächen**. Diese schaffen einen enormen Mehrwert für Käufer, die zusätzlichen Platz für **Fahrzeuge, Oldtimer, Wohnmobile, Maschinen, Lager, Werkstatt oder betriebliche Nutzung** suchen. Gerade für **Unternehmer, Handwerker, Techniker, Sammler** oder Käufer mit erhöhtem Flächenbedarf stellt dieses Angebot eine seltene Marktchance dar. Die Kombination aus Wohnhaus und großem Nebenflächenpotenzial macht die Immobilie besonders interessant für alle, die **Wohnen und Arbeiten an einem Standort** effizient verbinden möchten.

Auch aus wirtschaftlicher Sicht bietet das Anwesen ein starkes Potenzial. Die Größe, die Nutzflächenstruktur und die vielseitige Verwendbarkeit machen das Objekt nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für **Investoren und kapitalorientierte Käufer** interessant. Denkbar sind unterschiedliche Nutzungsszenarien – von der privaten Großfamilienlösung bis hin zu einer Kombination aus **Wohnen, Arbeiten, Vermietung und Wertentwicklung**. Genau diese Flexibilität ist ein zentraler Hebel für eine nachhaltige Werthaltigkeit.

Das Haus wurde in **Massivbauweise** errichtet, als **gepflegt** beschrieben und ist **sofort beziehbar**. Die vorhandene Substanz bietet eine solide Ausgangsbasis für Käufer, die ein großzügiges Objekt mit Charakter, Flächenvorteil und Entwicklungsspielraum suchen. Damit eignet sich diese Immobilie ideal für Interessenten, die nicht nur ein klassisches Wohnhaus erwerben möchten, sondern ein Anwesen mit

echtem **Mehrwert, Nutzungstiefe** und **Seltenheitsfaktor**.

Dieses Anwesen ist weit mehr als ein gewöhnliches Haus. Es ist ein Objekt für Käufer mit Weitblick – mit viel Wohnfläche, außergewöhnlichen Nebenflächen, hoher Flexibilität und starkem Potenzial für private wie auch betriebliche Nutzung. Wer ein **Haus mit Garagen, Haus mit Halle, Mehrgenerationenhaus, Wohnhaus mit Werkstatt** oder ein **vielseitiges Anlageobjekt** sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Hinweis zum 3D-Rundgang:

Das **Passwort zum 3D-Rundgang** wird nach Zusendung von **Name, Mailadresse und Telefonnummer** übermittelt.

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