

## **Wohnen wo andere Urlaub machen – gepflegter Bungalow mit Fernblick in Rosegg nahe Velden**



Titelbild

**Objektnummer: 2017/46**

**Eine Immobilie von Solida RealEstate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9232 Emmersdorf        |
| <b>Baujahr:</b>          | 1968                   |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 150,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                      |
| <b>Bäder:</b>            | 1                      |
| <b>WC:</b>               | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>      | 4                      |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 449.000,00 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 67,66 €                |
| <b>Heizkosten:</b>       | 231,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Lerchbaumer**

SOLIDA Real Estate  
Hauptstraße 59  
9201 Krumpendorf am Wörthersee

T 04229 40638  
H 06645373111



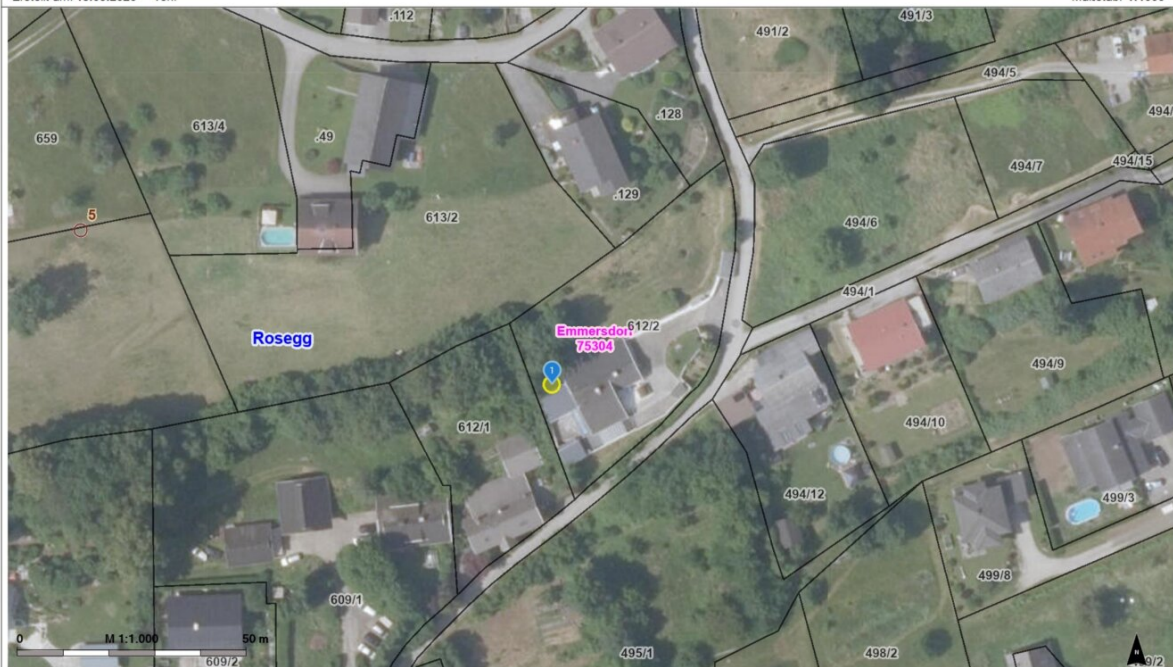


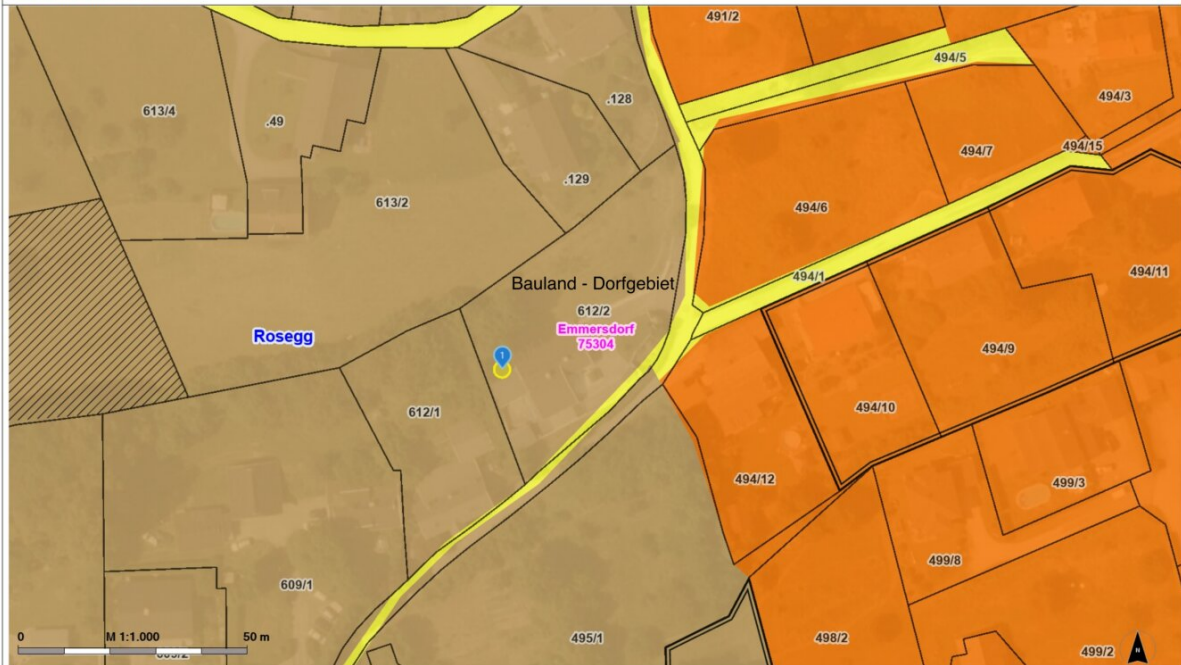






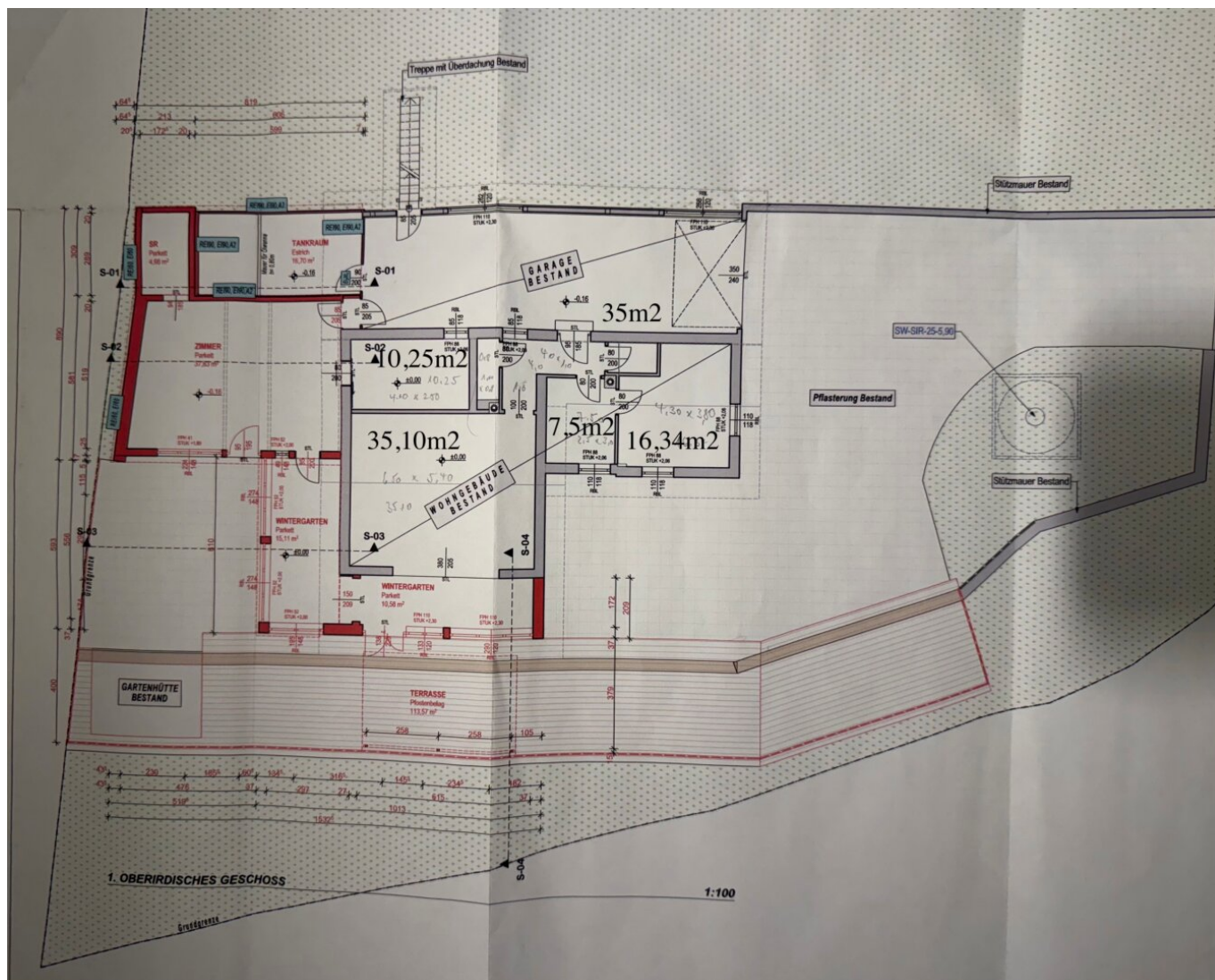












## Objektbeschreibung

### **Wohnen wo andere Urlaub machen – gepflegter Bungalow mit Fernblick in Rosegg nahe Velden**

Stellen Sie sich vor: Sie öffnen die Terrassentür, der Blick schweift weit über die Kärntner Hügellandschaft – und das ist nicht Urlaub. Das ist Ihr Alltag. Dieser gepflegte Bungalow in Rosegg, unweit von Velden am Wörthersee gelegen, vereint ländliche Ruhe, großzügigen Wohnkomfort und eine Ausstattung, bei der wirklich an alles gedacht wurde – alles bequem auf einer Ebene.

Die Immobilie überzeugt auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche durch eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Wohnbereiche. Eine brandneue Luftwärmepumpe mit erneuerten Heizkörpern sorgt für angenehme Wärme bei dauerhaft niedrigen Betriebskosten – effizient, nachhaltig und bestens für die Zukunft gerüstet.

Das Herzstück des Bungalows bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integriertem Wintergarten – lichtdurchflutet, offen und einladend zu jeder Jahreszeit. Hier fließen Innen- und Außenwelt harmonisch ineinander, der Blick schweift weit über die sanfte Hügellandschaft Kärntens und jeder Moment bekommt das Gefühl von Weite und Geborgenheit zugleich. Das XXL-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und privatem Badezimmer – ausgestattet mit Badewanne, Dusche und WC – ist Ihr ganz persönliches Refugium, das keine Wünsche offenlässt. Ein weiteres Gästezimmer bietet zudem die Möglichkeit, ein zusätzliches Badezimmer zu installieren – ideal für Familienbesuche oder als dauerhafte Gästeunterkunft.

Drei Stellplätze, darunter eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang sowie eine zusätzliche Einzelgarage, sorgen für maximalen Komfort im Alltag. Das gepflegte Grundstück mit ca. 1.890 m<sup>2</sup> bietet reichlich Platz für Gartenliebhaber und alle, die Raum zur Entfaltung schätzen. Darüber hinaus besteht die Option auf Barrierefreiheit – ideal für generationenübergreifendes oder altersgerechtes Wohnen.

Das absolute Highlight erwartet Sie im Außenbereich: Die große Terrasse mit unverbautem Fernblick lädt zu ausgedehnten Frühstücken in der Morgensonne, gemütlichen Grillabenden und stillen Momenten beim Sonnenuntergang ein – eine Aussicht, die man einfach erlebt haben muss.

### **Lage – Wörthersee & Villach vor der Haustür**

Rosegg liegt eingebettet in eine der begehrtesten Regionen Kärntens – nahe Velden am Wörthersee. Velden mit seinem berühmten Seeufer, Restaurants und Lifestyle ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar – der Wörthersee gehört hier einfach zum Alltag. Auch die Stadt Villach mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur sowie der bedeutende Arbeitgeber Infineon sind in kurzer Fahrzeit bequem zu erreichen – ein klarer Vorteil für Berufstätige und



Pendler.

Dieser Bungalow ist mehr als ein Haus – er ist ein Lebensgefühl. Ruhig, hochwertig und naturnah, mit exzellenter Anbindung an Velden, den Wörthersee und Villach. Hier beginnt jeder Tag mit Aussicht – und endet mit dem Gefühl von Zuhause.

*Hinweis: Der Energieausweis ist in Ausarbeitung. Die Immobilie wird ohne Inventar übergeben. Die Möbel wurde mittels KI entfernt.*

Benötigen Sie Unterstützung bei der **Finanzierung Ihrer Immobilie**? Gerne vermitteln wir Ihnen den Kontakt zu unserem ausgewählten, unabhängigen Finanzierungspartner, damit Sie schnell, unkompliziert und unverbindlich passende Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass **Besichtigungen ausschließlich mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten** durchgeführt werden können, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber – **Irrtümer vorbehalten**.

## **Nebenkosten Kaufvertrag**

- **3,5 % Grunderwerbsteuer**
- **1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr**
- Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters
- **Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.**

Dieses Angebot ist **unverbindlich und freibleibend**, Zwischenverwertung vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <3.500m  
Universität <10.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap