Bungalow mit Fernblick in Rosegg nahe Velden - wohnen wo andere Urlaub machen



Titelbild

Objektnummer: 2017/46

Eine Immobilie von Solida RealEstate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9232 Emmersdorf
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	399.500,00 €
Betriebskosten:	67,66 €
Heizkosten:	231,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Strebenitzer

SOLIDA Real Estate
Hauptstraße 59
9201 Krumpendorf am Wörthersee

T 04229 40638
H 0676 9204293


IMMOBILIE



















KAGIS Maps
kann mehr...

KAGIS

LAND KÄRNTEN
KAGIS

Erstellt am: **18.03.2026** von:

Maßstab: **1:1000**



© Land Kärnten - KAGIS, BEV
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: https://kagis.ktn.gv.at/
email: kagis@ktn.gv.at

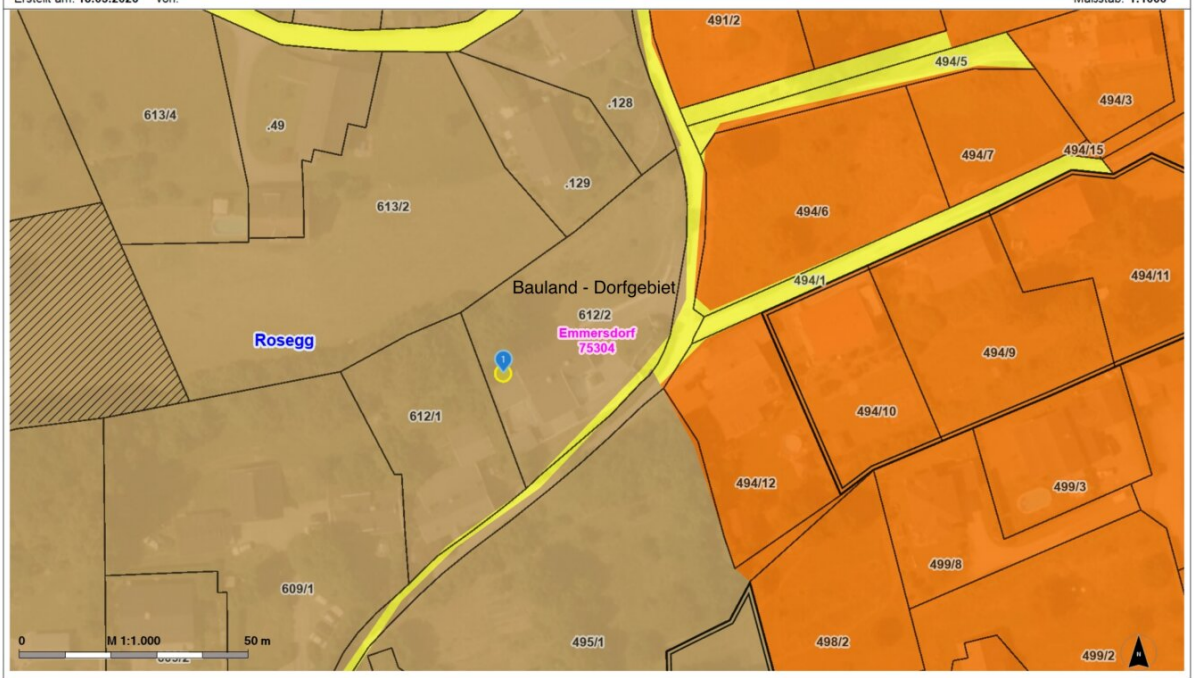
KAGIS Maps
kann mehr...

Wldmung

LAND KÄRNTEN
KAGIS

Erstellt am: **18.03.2026** von:

Maßstab: **1:1000**



© Land Kärnten - KAGIS, BEV ----- Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Stand der Ersichtlichmachungen = Stand der Beschlussfassung Flächenwidmungsplan

Amt der Kärntner Landesregierung
web.https://kagis.ktn.gv.at/
email: kagis@ktn.gv.at

KAGIS Maps
kann mehr...

Gefahrenzone

LAND KÄRNTEN
KAGIS

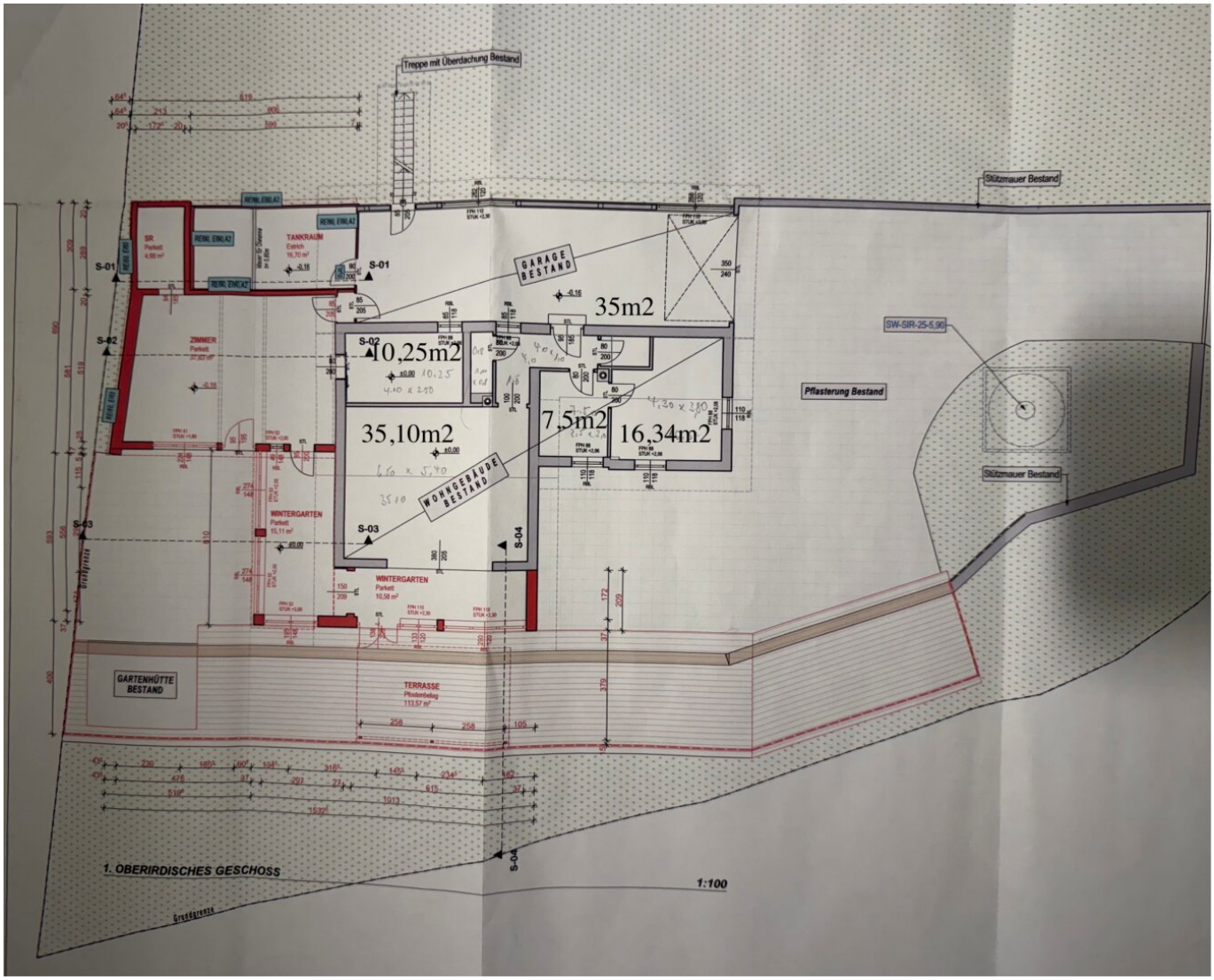
Erstellt am: **18.03.2026** von:

Maßstab: **1:1000**



© Land Kärnten - KAGIS, BEV
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: https://kagis.ktn.gv.at/
email: kagis@ktn.gv.at


Treppe mit Überdachung Bestand
Stützmauer Bestand
GARAGE BESTAND
35m2
S-01
S-02
10,25m2
SW-SIR-25-5,90
Pflasterung Bestand
35,10m2
7,5m2
16,34m2
WOHNGEBÄUDE BESTAND
S-03
S-04
WINTERGARTEN
TERRASSE
GARTENHÜTTE BESTAND
Stützmauer Bestand
1. OBERIRDISCHES GESCHOSS
1:100
Grundgrenze

Objektbeschreibung

Bungalow mit Fernblick in Rosegg nahe Velden

Dieser Bungalow in Rosegg, unweit von Velden am Wörthersee gelegen, vereint ländliche Ruhe und einen großzügigen Wohnkomfort – alles bequem auf einer Ebene.

Stellen Sie sich vor: Sie öffnen die Terrassentür, der Blick schweift weit über die Karawanken und die Kärntner Hügellandschaft.

Die Immobilie überzeugt auf ca. 150 m² 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. Zusätzlich sorgt ein Kamin in den Wintermonaten für wohlige Wärme.

Das Herzstück des Bungalows bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit einen lichtdurchfluteten integriertem Wintergarten, offen und einladend zu jeder Jahreszeit.

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 m² 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 Vertragserrichters
- **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