

**Leistbarer Wohntraum im Rosental – Charmante  
Haushälfte mit Büro, begehbarem Kleiderschrank und  
großzügiger Garage**



Bild vom See

**Objektnummer: 742**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenendhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9181 Feistritz im Rosental
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	121,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,07
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

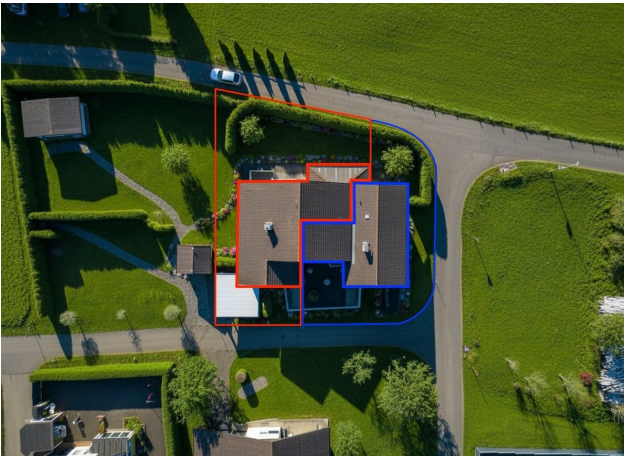
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**MBA Christoph Sabitzer**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt am Wörthersee







Haus links Nutzfläche 197,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche 139,9 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 460,55 m<sup>2</sup>  
 Haus rechts Nutzfläche 121,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche 63,8 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 262,45 m<sup>2</sup>



## STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 102,6 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 183,3 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 37,3 m<sup>2</sup> GARAGE 38,8 m<sup>2</sup> CARPORT 41,6 m<sup>2</sup> VERANDA  
 17,2 m<sup>2</sup> - TERRASSE 19,8 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 289,9 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





### STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 102,6 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 183,3 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 37,3 m<sup>2</sup> GARAGE 38,8 m<sup>2</sup> CARPORT 41,6 m<sup>2</sup> VERANDA  
 17,2 m<sup>2</sup> - TERRASSE 19,8 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 289,9 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

**Mitten im idyllischen Rosental, in ruhiger Lage in Ladinach** erwartet Sie diese **attraktive und durchdacht geschnittene Immobilie** mit **rund 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Dieses **Objekt vereint modernen Wohnkomfort, praktische Raumaufteilung** und ein **angenehmes Wohnambiente** – ideal für **Paare, Singles mit Platzbedarf** oder **Homeoffice-Nutzer**. Bei der **gegenständlichen Liegenschaft** handelt es sich um ein **Doppelhaus**. Die **beiden Wohneinheiten** sind **baulich klar getrennt ausgeführt** und **verfügen** über eine **eigenständige Wohnstruktur**, wodurch ein **hohes Maß an Privatsphäre** gewährleistet ist.

### Ankommen und Wohlfühlen

Bereits **beim Betreten der Wohnung** gelangen Sie in den **zentral gelegenen Flur (ca. 7 m<sup>2</sup>)**, der **alle Räume optimal erschließt** und durch seine **pflegeleichten Fliesen** überzeugt. Von hier aus eröffnet sich Ihnen **Schritt für Schritt** der **durchdachte Grundriss** dieser **Immobilie**.

### Wohnen mit Atmosphäre

Das **gemütliche Wohnzimmer (ca. 13 m<sup>2</sup>)** empfängt Sie mit einem **hochwertigen Parkettboden** und **viel Tageslicht**. **Große Fenster** mit **3-fach Verglasung** sorgen für eine **helle, freundliche Wohnatmosphäre** und **gleichzeitig** für **hervorragende Energieeffizienz**. Hier entsteht ein **perfekter Rückzugsort** zum **Entspannen** und **Wohlfühlen**.

### Kochen & Genießen auf modernem Niveau

Das **großzügige Küchen- und Esszimmer (ca. 15,2 m<sup>2</sup>)** bildet das **Herzstück der Wohnung**. Die **moderne Einbauküche** ist mit **Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle** sowie **Geschirrspüler** ausgestattet und lässt keine **Wünsche** offen. Ein **idealer Ort** für **Hobbyköche** und **gesellige Abende** mit **Familie** oder **Freunden**.

### Erholsamer Schlaf & durchdachte Details

Im **ruhigen Schlafzimmer (ca. 13,1 m<sup>2</sup>)** sorgt ebenfalls ein **eleganter Parkettboden** für ein **behagliches Ambiente** und **ausreichend Platz** für Ihre **persönliche Ruhezone**.

### Flexibel nutzbares Büro mit begehbarem Kleiderschrank

Ein weiteres **Zimmer** mit **ca. 7,9 m<sup>2</sup>** eignet sich **ideal** als **Büro, Homeoffice** oder **Gästezimmer**. Direkt **angrenzend** befindet sich der **begehbare Kleiderschrank (ca. 3,2 m<sup>2</sup>)** – ein **echtes Highlight**, das **zusätzlichen Stauraum** bietet und **perfekt** in den **Alltag integriert** ist.

### Modernes Badezimmer

Das **funktionale Badezimmer (ca. 4,4 m<sup>2</sup>)** ist **verflies**t und mit **Dusche und Toilette** ausgestattet. Es **bietet alles**, was Sie für den **täglichen Komfort** benötigen und **überzeugt** durch seine **praktische Gestaltung**.

## **Beheizung**

Die **Beheizung** des **gesamten Objekts** erfolgt über eine im **Keller der linken Haushälfte** installierte **Windhager Pelletheizung**, welche als **zentrale Heizlösung** ausgeführt ist. **Dieses effiziente und bewährte System** versorgt **beide Haushälften zuverlässig und gleichmäßig mit Wärme**. Durch die **zentrale Ausführung** der Heiztechnik **profitieren beide Einheiten** von einer **wirtschaftlichen und wartungsoptimierten Energieversorgung**, die auf den Einsatz von **Pellets als nachhaltigem Brennstoff** basiert.

## **Zusätzliche Nutzflächen – Mehr Raum für Ihr Leben**

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch die Wohnfläche, sondern auch durch ihre großzügigen Nebenflächen:

- **Garage mit ca. 37,7 m<sup>2</sup> – ideal für Fahrzeug, Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum**
- **Waschraum im Untergeschoss mit ca. 20,4 m<sup>2</sup> – perfekt organisiert und ebenfalls verflies**t

## **Ausstattung & Komfort im Überblick**

- **Zentrale Fußbodenheizung für angenehme Wärme im Winter**
- **3-fach verglaste Fenster für Energieeffizienz und Ruhe**
- **Hochwertige Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen**
- **Pflegeleichte Fliesenböden in Küche, Bad, Flur sowie Nebenräumen**
- **Moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräte**

- **Großzügige Nebenflächen** (Garage & Waschraum)

Dieser **leistbare Wohnraum** im **Rosental** bietet eine **ideale Kombination** aus **moderner Ausstattung, funktionaler Raumaufteilung und attraktiven Zusatzflächen**. Ob als **Eigennutzung** oder als **wertbeständige Investition** – dieses **Objekt überzeugt auf ganzer Linie**.

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