

**!Preis Reduziert! Leistbarer Wohnraum im Rosental –
Charmante Haushälfte mit Büro, begehbarem
Kleiderschrank und großzügiger Garage**



Bild vom See

Objektnummer: 808

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9181 Feistritz im Rosental
Baujahr:	1986
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,80 m ²
Nutzfläche:	121,90 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
Terrassen:	1
Keller:	20,40 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	309.000,00 €
Provisionsangabe:	

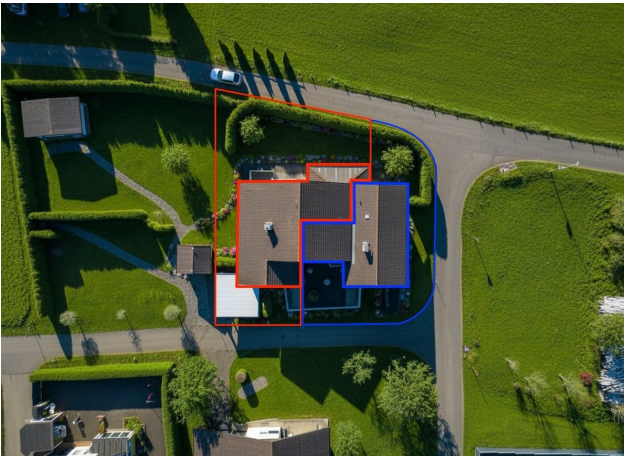
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt







Haus links Nutzfläche 197,5 m² Wohnfläche 139,9 m² Grundstücksfläche 460,55 m²
 Haus rechts Nutzfläche 121,9 m² Wohnfläche 63,8 m² Grundstücksfläche 262,45 m²



STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 102,6 m² STOCKWERK 2 183,3 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 37,3 m² GARAGE 38,8 m² CARPORT 41,6 m² VERANDA
 17,2 m² - TERRASSE 19,8 m²
 INSGESAMT : 289,9 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 102,6 m² STOCKWERK 2 183,3 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 37,3 m² GARAGE 38,8 m² CARPORT 41,6 m² VERANDA
 17,2 m² - TERRASSE 19,8 m²
 INSGESAMT : 289,9 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Mitten im idyllischen Rosental, in ruhiger Lage in Ladinach erwartet Sie diese **attraktive und durchdacht geschnittene Immobilie** mit **rund 63 m² 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 m²)**, 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 m²)** 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 m²)** 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 m²)** 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 m²** eignet sich **ideal** als **Büro, Homeoffice** oder **Gästezimmer**. Direkt **angrenzend** befindet sich der **begehbare Kleiderschrank (ca. 3,2 m²)** – ein **echtes Highlight**, das **zusätzlichen Stauraum** bietet und **perfekt** in den **Alltag integriert** ist.

Modernes Badezimmer

Das **funktionale Badezimmer (ca. 4,4 m²)** 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 m² – ideal für Fahrzeug, Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum**
- **Waschraum im Untergeschoss mit ca. 20,4 m² – 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