Ländliches Großfamilienhaus für Menschen mit Visionen und Liebe zum Handwerk



Titelbild

Objektnummer: 2017/50

Eine Immobilie von Solida RealEstate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9232 Rosegg
Baujahr:	1940
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	238,50 m²
Zimmer:	14,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	830,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 257,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,49
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	110,78 €
USt.:	11,08 €

Infos zu Preis:

Sonstige Kosten: 17,71€ Grundsteuer 31,14€ Kanal 6,31€ Müllabfuhr 20,72€ Rauchfangkehrer

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





















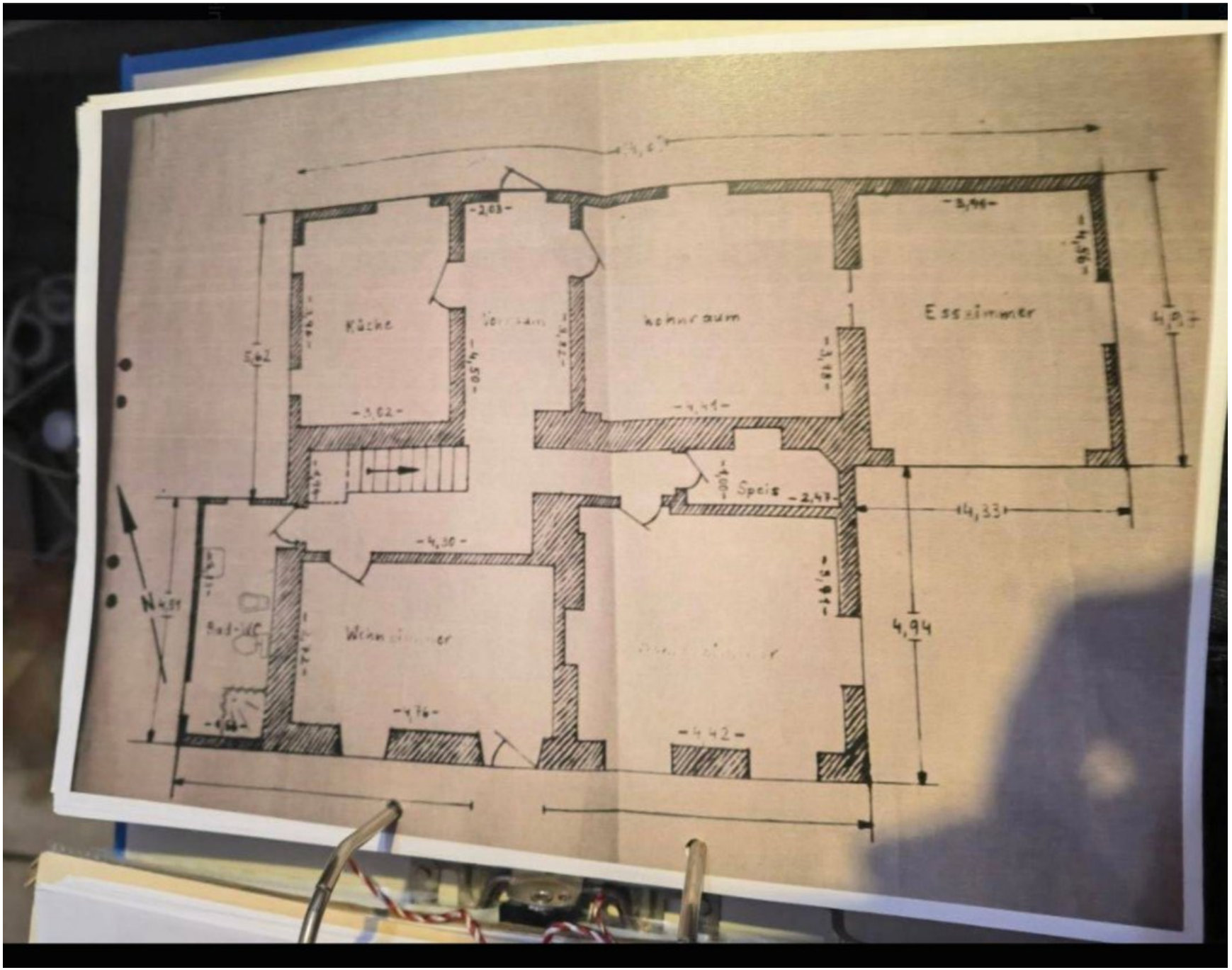


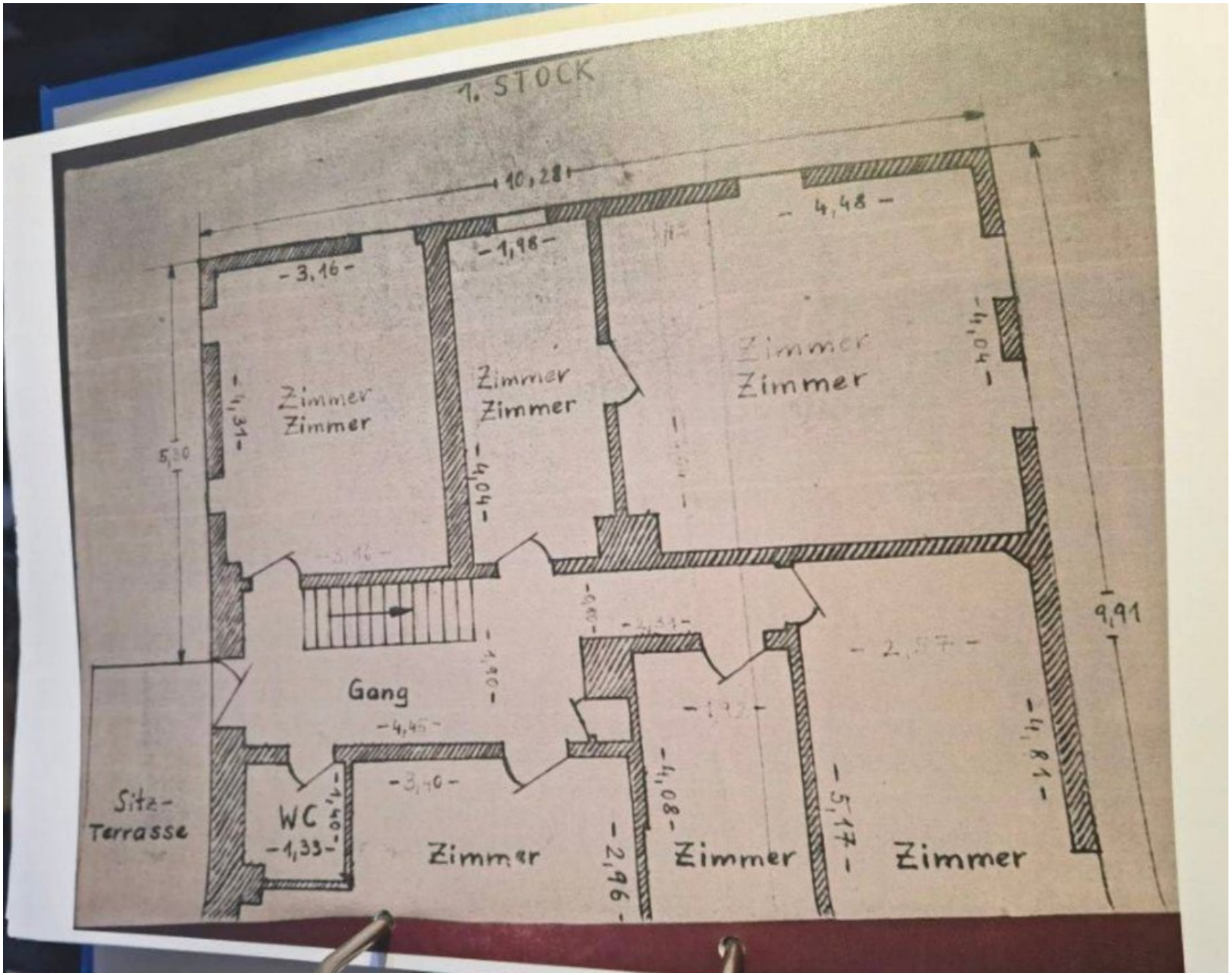


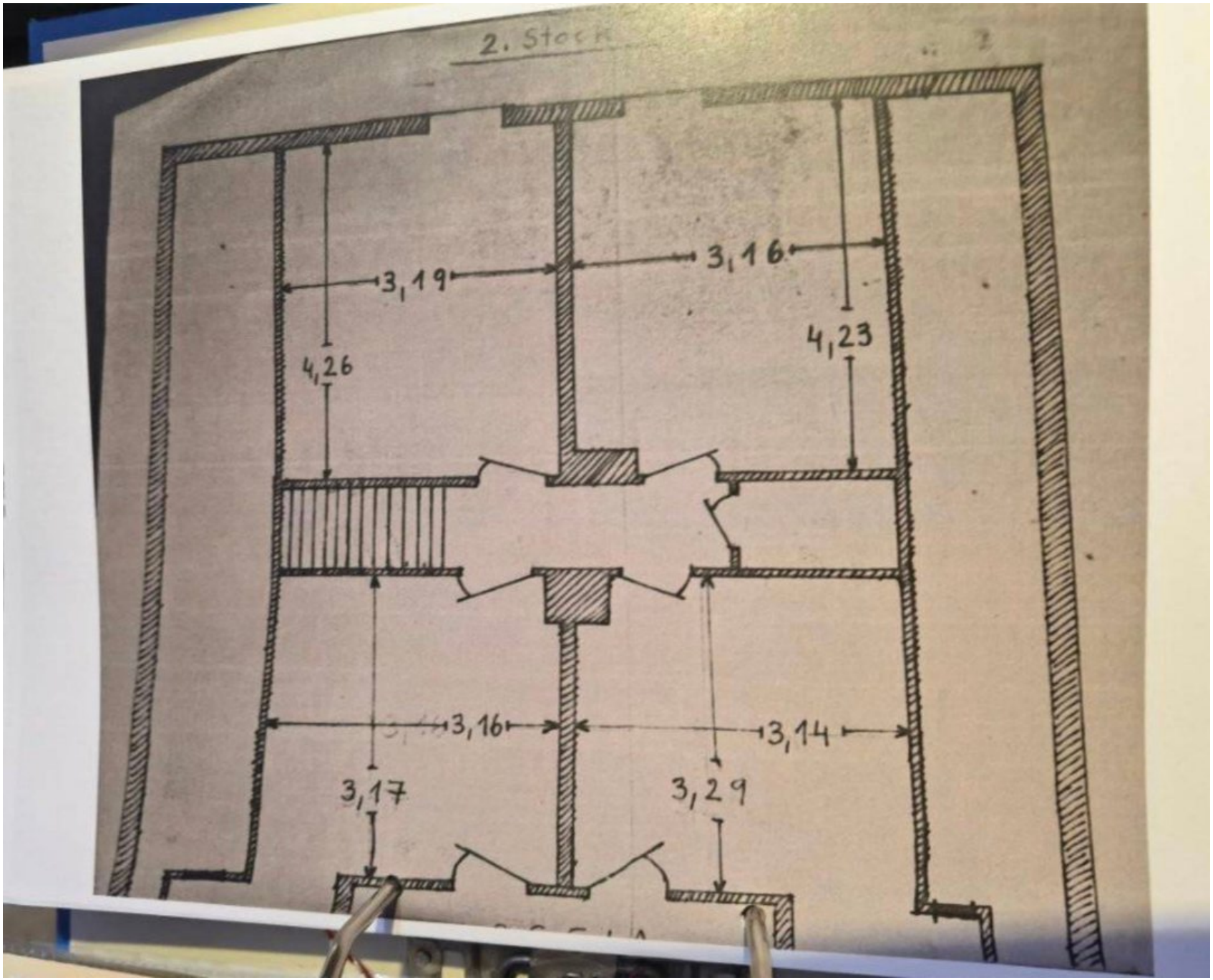





IMMOBILIE


Küche
Speis
Esszimmer
4,94
14,33


1. STOCK
10,28
- 3,16 -
- 1,98 -
- 4,48 -
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
- 4,31 -
- 4,04 -
5,30
- 4,04 -
9,91
Gang
- 4,45 -
- 2,57 -
- 4,81 -
Sitz-
Terrasse
WC
- 1,33 -
- 1,40 -
- 3,40 -
- 4,08 -
- 5,17 -
- 2,96 -
Zimmer
Zimmer
Zimmer


2. Stock
3,19
3,16
4,26
4,23
3,16
3,14
3,17
3,29

Objektbeschreibung

Einzigartiges Raumwunder mit Riesen-Potential: 14 Zimmer für Mehrgenerationen, Wohnen, Arbeiten oder Mitarbeiterwohnungen

Diese geräumige Immobilie in Rosegg, befindet sich in Schlossnähe, nahe Velden am Wörthersee in besonders ruhiger Lage. Auf einem großzügigen Grundstück von **ca. 1.023 m²** erwartet Sie ein Haus mit **ca. 238,5 m² Nutzfläche** – umgeben von viel Grün und mit einem Fernblick auf die Karawanken, der jeden Tag neu begeistert.

Ob als Mehrgenerationenhaus, als Wohnen mit Einliegerwohnung oder als attraktives Investmentobjekt – dieses Anwesen bietet außergewöhnliche Möglichkeiten für alle, die Potenzial erkennen und Weitblick schätzen.

Mit insgesamt **14,5 Zimmern**, verteilt auf drei Etagen, bietet dieses Haus enorme Flexibilität für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Diese Immobilien ermöglicht sowohl ein klassisches Mehrgenerationenwohnen als auch die Vermietung von separaten Einheiten – eine seltene Eigenschaft, die dieses Objekt besonders für Kapitalanleger attraktiv macht.

Das **ausgebaute Dachgeschoss mit 4 Zimmern** erweitert den Wohnraum zusätzlich und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als weitere Wohneinheit, Vermietung der Einzelzimmern oder großzügiger Rückzugsbereich mit Atmosphäre. Zwei Badezimmer sorgen für ausreichend Komfort auch bei gleichzeitiger Nutzung durch mehrere Parteien.

Rund um das Haus erwartet Sie eine **großzügige Grünfläche**, die Raum für Garten, Erholung und Entfaltung bietet – ein echter Mehrwert in dieser ruhigen, naturnahen Lage. Ein **Carport mit anliegender Werkstatt**, sowie eine eigene Zufahrt für einen weiteren Stellplatz runden das praktische Angebot ab.

Rosegg liegt eingebettet in eine der begehrtesten Regionen Kärntens – im Schlossgebiet **nahe Velden am Wörthersee**. Diese Lage vereint ländliche Ruhe mit kurzen Wegen zum pulsierenden Leben am See: Restaurants, Geschäfte und der berühmte Flair Veldens sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch die Stadt **Villach** sowie der bedeutende Arbeitgeber **Infineon** sind in kurzer Fahrzeit bequem zu erreichen – ein klarer Vorteil für Berufstätige und Pendler. Gleichzeitig genießen Sie von diesem Anwesen aus einen freien Fernblick auf die Karawanken – eine Aussicht, die man nicht oft in dieser Kombination findet.

Diese Lage macht das Objekt sowohl für Eigennutzer, die ein großzügiges Zuhause mit Charakter suchen, als auch für Investoren, die das Potenzial einer **Top-Lage** erkennen, gleichermaßen interessant.

Dieses Raumwunder ist mehr als eine Immobilie – es ist eine seltene Gelegenheit, in bester Lage Ihre eigene Geschichte zu schreiben.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem außergewöhnlichen Anwesen mit Potenzial, Weitblick und seltener Lage.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihres Traumobjektes? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber – Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag

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

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap