Wo Träume Wurzeln schlagen – Traumhaftes Anwesen zwischen See & Berg auf 3,45 Hektar!



Objektnummer: 596

Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9184 St. Jakob im Rosental
Baujahr:	1965
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	174,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	949.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

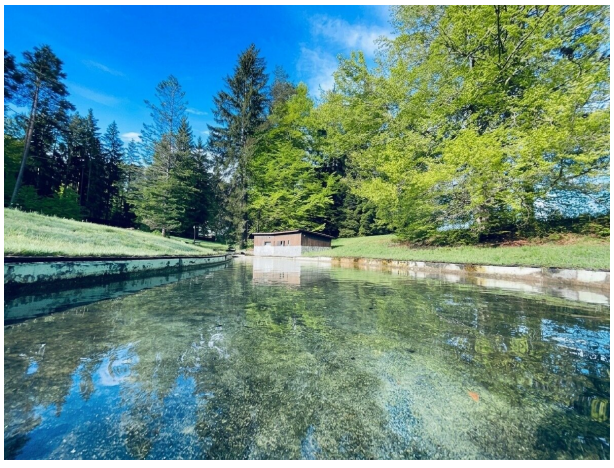


Michael Somma

ALTIOR GmbH
Derra de Moroda Straße 18
5020 Salzburg

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.












Symbolbild | KI-generiert


Symbolbild | KI-generiert























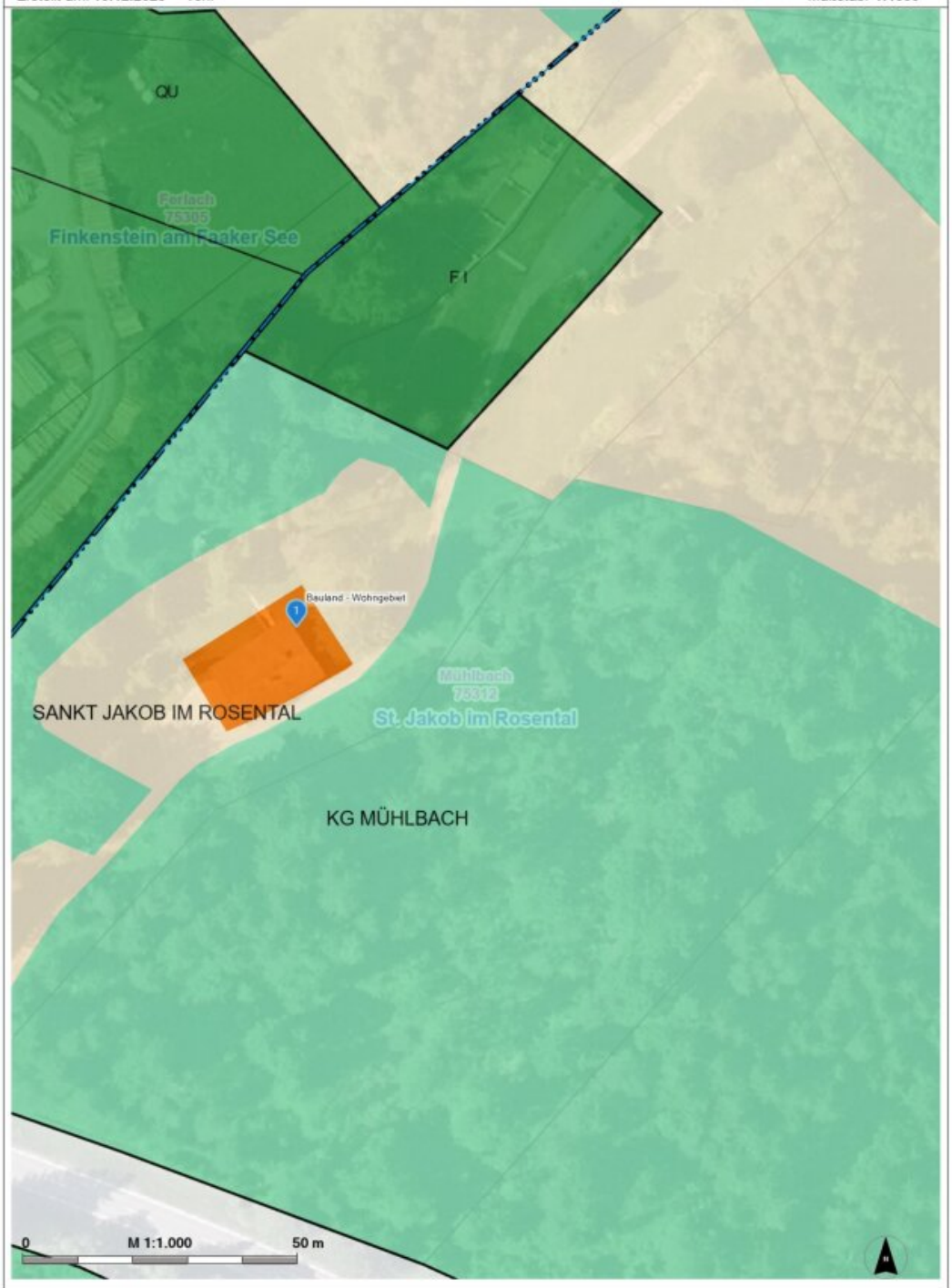




KAGIS Maps
kann mehr...

LAND KÄRNTEN
KAGIS

Erstellt am: **10.12.2025** 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...

Lageplan

LAND KÄRNTEN
KAGIS

Erstellt am: **04.12.2025** von:

Maßstab: **1:2500**



© 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

Objektbeschreibung

Ein Anwesen für Visionäre – Freiheit, Natur & unbegrenztes Potenzial

Inmitten der sanften Landschaft des Rosentals, im Gemeindegebiet von **St. Jakob im Rosental**, liegt dieses außergewöhnliche Anwesen mit einer Gesamtfläche von rund **34.516 m²** – ein Ort für Menschen, die nicht das Gewöhnliche suchen, sondern Raum für Ideen, Rückzug und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Dieses weitläufige, komplett eingezäunte Grundstück wurde bislang als **Freizeitwohnsitz** genutzt und vereint **drei unterschiedliche Widmungen**, die eine bemerkenswerte Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Naturbelassene Flächen, eigener Wald, fließendes Quellwasser und absolute Privatsphäre machen diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit im Herzen Kärntens. Auch ein **Hauptwohnsitz** ist hier problemlos möglich!

Ein Platz für große Träume

Dieses Anwesen lädt dazu ein, Visionen Wirklichkeit werden zu lassen:

- **Der private Rückzugsort**

  Eine eigene Blockhütte oder ein naturnahes Refugium im Wald – umgeben von Ruhe, Vogelstimmen und absoluter Ungestörtheit. Ein Ort zum Abschalten, Entschleunigen und Ankommen.

- **Ein Leben mit Tieren & Natur**

  Die Grundstücksgröße, die Widmungen und die vorhandene Infrastruktur bieten ideale Voraussetzungen für einen **Pferdehof oder Reitstall**, Tierhaltung oder einen naturnahen Lebensstil, der heute kaum mehr zu finden ist.

- **Freiraum für Individualisten & Freigeister**

  Ob Selbstversorger, Naturliebhaber, kreative Köpfe oder Menschen mit dem Wunsch nach einem privaten Anwesen mit Entwicklungspotenzial – hier gibt es Platz für Ideen, Weitblick und persönliche Entfaltung.

Die Liegenschaft im Detail

Das Anwesen beeindruckt nicht nur durch seine Größe, sondern vor allem durch seine durchdachte und gewachsene Struktur:

- **Gesamtgrundfläche:** ca. **34.516 m²**
- **Eigene, erschlossene Quellen**, die das Grundstück über ein unterirdisches Rohrsystem versorgen
- **Fischzuchtanlage** mit 5 Teichen, Quellstube und Bruthaus – ideal für die Zucht von Salmoniden
- **Eigene Waldflächen** mit Rundweg
- **Kleine Kapelle**
- **Befeuerung:** Öl-Zentralheizung - Möglichkeit des Anschlusses einer Wasser-Wärmepumpe
- **Überdachtes Salettl** sowie gemauerter Griller mit Essbereich unter einer großen Buche
- **Hallenbad** (ca. 10 x 4 m), gespeist aus den eigenen Quellen, mit Sonnenterrasse
- Asphaltierte Zufahrt vom Einfahrtstor bis zum Wohnhaus, Hallenbad und zu den Teichen
- Gesamtes Grundstück **eingezäunt** und mit Laternenanlage ausgestattet

Das bestehende renovierungsbedürftige Wohnhaus (Baujahr 1965, ca. 174 m² Wohnfläche) ist unterkellert, verfügt über einen ausgebauten Dachboden, eine windgeschützte Veranda sowie mehrere Neben- und Lagerräume, Garagen und Carports. Das Dach wurde Anfang der 2000er renoviert und das Erdgeschoß 2021 teilrenoviert.

Lage – Naturidylle mit perfekter Anbindung

Die Lage verbindet absolute Ruhe mit bester Erreichbarkeit:

- **Faaker See**: ca. 6 km

- **Velden am Wörthersee / Wörthersee**: ca. 14 km
- **Villach**: ca. 15 km
- **Klagenfurt**: ca. 30 Minuten

Eingebettet zwischen Seen, Bergen und der beeindruckenden Kulisse der **Karawanken**, liegt diese Liegenschaft im Herzen der Alpe-Adria-Region. **Italien** und **Slowenien** sind in kurzer Zeit erreichbar – ebenso die Vielfalt von Kultur, Kulinarik und Natur, die diese Region so einzigartig macht.

Flächenaufstellung im Detail

Das Anwesen setzt sich aus mehreren Grundstücken mit unterschiedlichen Charakteren und Widmungen zusammen und eröffnet dadurch außergewöhnliche Nutzungsmöglichkeiten:

- GST-Nr. 810/1: ca. 13.085 m²
- GST-Nr. 810/2: ca. 8.045 m²
- GST-Nr. 811: ca. 1.418 m²
- GST-Nr. 812/1: ca. 3.521 m²
- GST-Nr. 812/2: ca. 4.100 m²
- GST-Nr. 813: ca. 4.347 m²

Gesamtfläche: ca. 34.516 m² (? 3,45 Hektar)

Diese Aufteilung unterstreicht die Vielseitigkeit der Liegenschaft und bildet die Basis für unterschiedlichste Lebens- und Nutzungskonzepte.

Für wen ist dieses Anwesen wie gemacht?

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die bewusst **außerhalb des Gewöhnlichen** leben

möchten:

- Für **Individualisten & Freigeister**, die sich ihren persönlichen Rückzugsort inmitten unberührter Natur schaffen wollen
- Für **Naturliebhaber**, die Ruhe, Privatsphäre und Weite schätzen – ohne auf Erreichbarkeit verzichten zu müssen
- Für **Pferdeliebhaber oder Tierhalter**, die den Traum eines privaten Pferdehofs oder einer naturnahen Tierhaltung realisieren möchten
- Für Menschen mit **Visionen**, die ein Anwesen mit Entwicklungspotenzial suchen – sei es als Freizeitwohnsitz, Lebensprojekt oder generationsübergreifender Besitz

„Manchmal ist es nicht das Haus, das wir suchen – sondern den Ort, an dem unsere Träume Platz haben.“

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses einzigartige Refugium persönlich und zeigen Ihnen die Möglichkeiten, die in diesem besonderen Ort stecken.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap