

## **Bungalow mit großem Grund - Geringer Sanierungsbedarf vor dem Einziehen**



Ansicht

**Objektnummer: 2697/2614**

**Eine Immobilie von REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9181 Feistritz im Rosental
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Wohnfläche:</b>	148,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	101,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 373,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,03
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

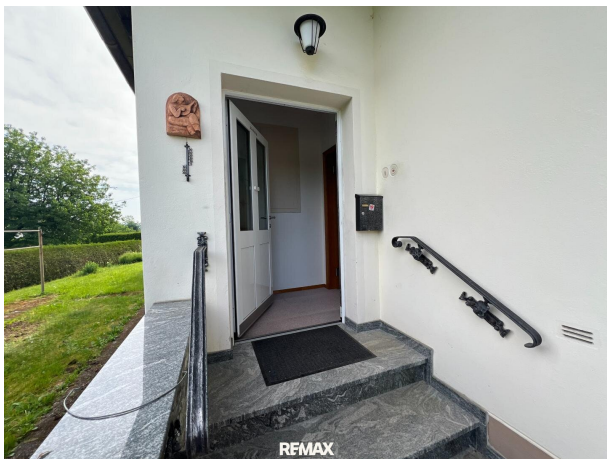
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Günther Steger**

REMAX Pro Klagenfurt dl-ic GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

T +43 463 501 707  
H +43 664 431 06 55



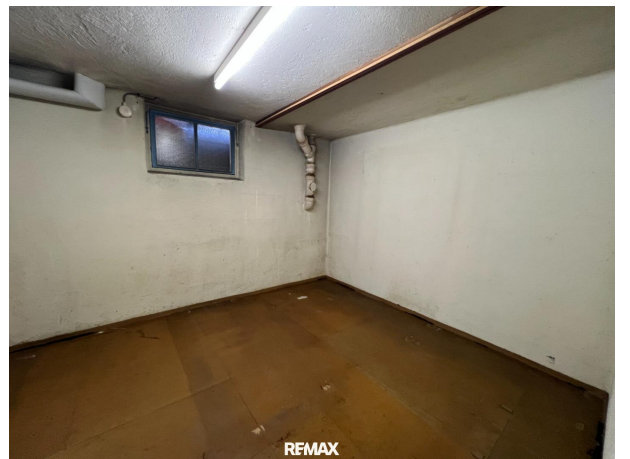
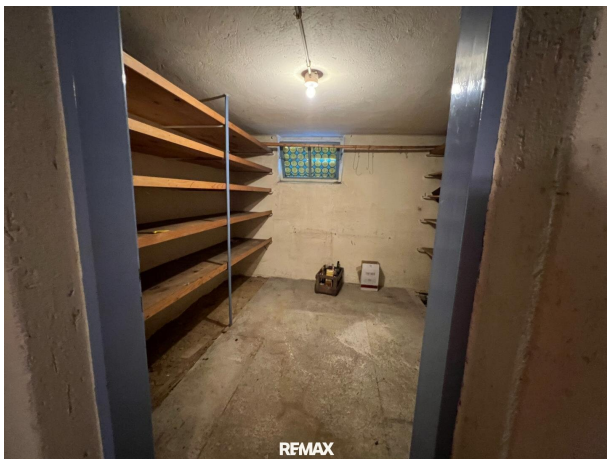












# Objektbeschreibung

Großzügiger Bungalow mit Wintergarten, Garage und Keller in Feistritz im Rosental

Wohnen mit viel Platz, Potenzial und bester Infrastruktur

Dieser gepflegte Bungalow in Feistritz im Rosental vereint eine großzügige Raumaufteilung, eine solide Bausubstanz und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das ursprünglich ca. 1964 errichtete Wohnhaus wurde laufend instand gehalten und befindet sich in einem tadellosen Gesamtzustand. Mit überschaubaren Renovierungsmaßnahmen, wie der Modernisierung des Badezimmers, der Erneuerung einzelner Bodenbeläge sowie Malerarbeiten, kann die Immobilie innerhalb kurzer Zeit bezogen werden. Gleichzeitig bietet das Haus ausreichend Potenzial für Käufer, die eine umfassendere Modernisierung nach ihren persönlichen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Großzügiges Raumangebot für die ganze Familie

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die durchdachte und funktionelle Raumaufteilung. Herzstück der Immobilie ist die großzügige Wohnküche mit angrenzendem Esszimmer, die viel Platz für das tägliche Familienleben bietet. Ein besonderes Highlight stellt das außergewöhnlich große Wohnzimmer mit einer Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> dar. Der helle Wohnbereich bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Raumaufteilung

- Großzügige Wohnküche
- Separates Esszimmer
- Sehr großes Wohnzimmer mit ca. 30 m<sup>2</sup>
- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Wintergarten als zusätzlicher Wohn- und Erholungsbereich

Das Esszimmer kann bei Bedarf unkompliziert in ein weiteres Schlafzimmer oder ein Homeoffice umgewandelt werden, wodurch sich die Immobilie flexibel an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen lässt.

Keller und Garage

Das Haus ist unterkellert und bietet dadurch ein außergewöhnliches Maß an Nutz- und Stauraum. Ob Werkstatt, Hobbyraum, Lagerfläche oder Hauswirtschaftsbereich – hier stehen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Besonders praktisch ist der direkte Zugang

von der Garage in das Haus, der bei jeder Witterung einen komfortablen Zugang ermöglicht.

Bereits durchgeführte Sanierungen und Investitionen

- Fenstererneuerung ca. 1993
- Dacherneuerung ca. 1991 mit Welleternitdeckung
- Errichtung eines Wintergartens
- Laufende Instandhaltungs- und Pflegearbeiten

Heizung

Die bestehende Ölheizung ist funktionstüchtig und sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Aus ökologischen und energetischen Gründen empfiehlt sich langfristig die Umstellung auf ein modernes Heizsystem.

Garten

Der gepflegte Garten mit einer Fläche von ca. 1900 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und Gartenliebhaber.

Attraktive Lage mit hervorragender Infrastruktur

Feistritz im Rosental zählt zu den beliebten Wohngemeinden im Süden Kärntens und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Gastronomie und zahlreiche Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die Landeshauptstadt Klagenfurt ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn in kurzer Zeit erreichbar. Die Lage bietet damit ideale Voraussetzungen für Pendler, Familien und alle, die die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit der urbanen Zentren verbinden möchten.

Dieser großzügige Bungalow überzeugt durch seine solide Bausubstanz, die funktionelle Raumaufteilung, die Garage und den Keller, den Wintergarten sowie die attraktive Lage in Feistritz im Rosental. Die Immobilie eignet sich sowohl für Käufer, die rasch einziehen möchten, als auch für Interessenten, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial suchen und ihre persönlichen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten. Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen in einer der schönsten Regionen Kärntens schätzen.

Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich

- Grunderwerbsteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises)
- Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)
- Vertragserrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko)
- Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde
- Antragsgebühren für den Grundbuchs Antrag und gegebenenfalls bei der

Grundverkehrsbehörde etc.

- Gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)
- Gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank
- Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Druck- und Rechenfehler bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar und ersetzt keine persönliche Besichtigung der Liegenschaft.

Für einen Besichtigungstermin können Sie mich gerne jederzeit kontaktieren!

Maklerhinweis

Der Makler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <9.000m

Apotheke <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap