

**Großzügiges Wohnhaus im Rosental mit viel Fläche,  
flexibler Raumstruktur und attraktivem  
Preis-Leistungs-Verhältnis.**



Luftbild Fernblick Süden

**Objektnummer: 856**  
**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9181 Feistritz im Rosental
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	256,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	488,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10,50
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	120,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 276,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,53
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

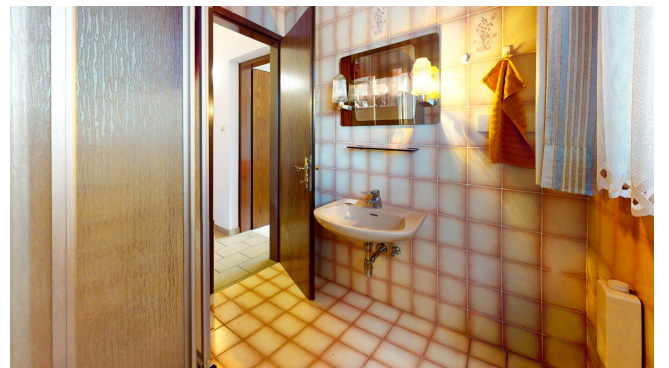
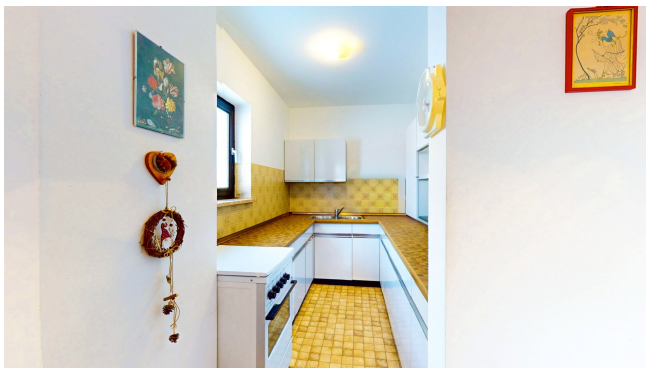


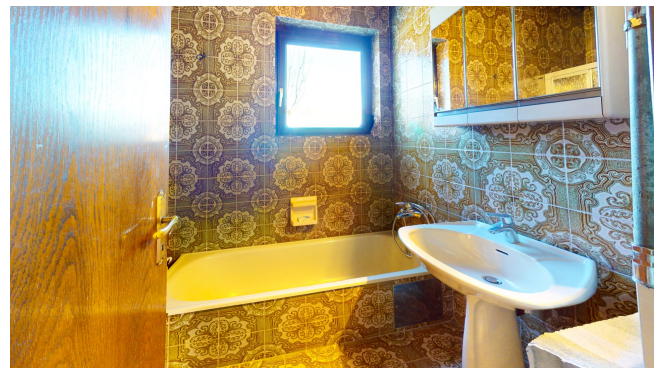
**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co







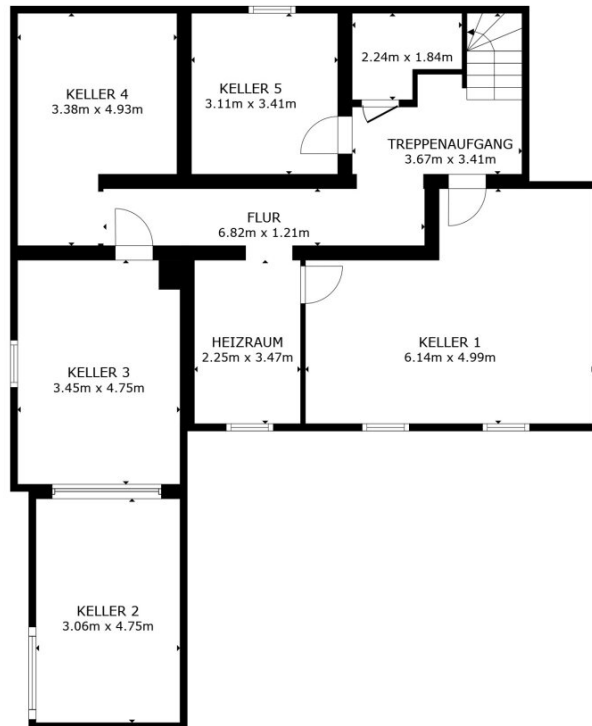








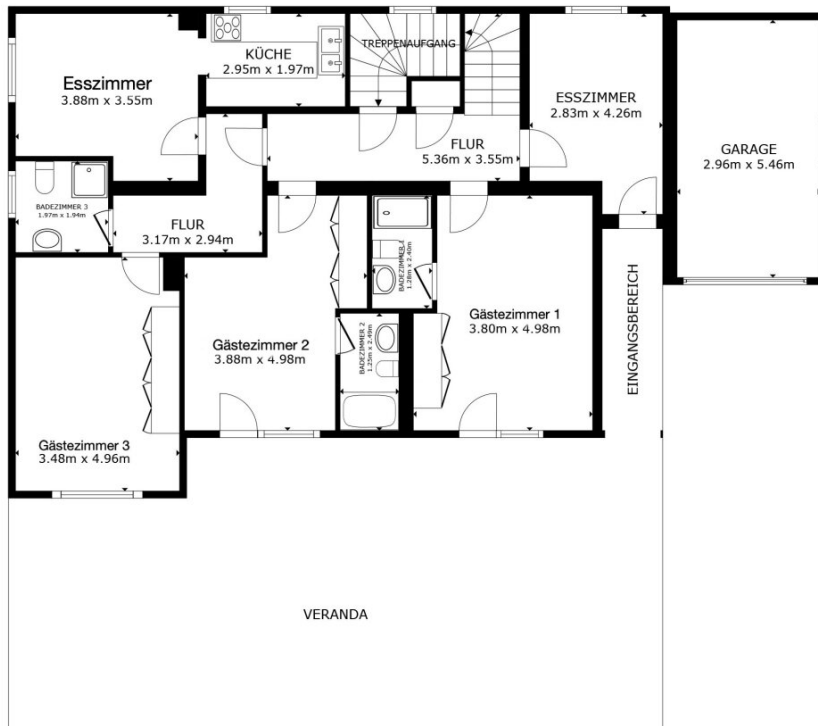




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 120.7 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 127.6 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 129.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4 110.8 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 16.6 m<sup>2</sup> VERANDA 81.0 m<sup>2</sup> BALKON 14.5 m<sup>2</sup> BALKON 5.5 m<sup>2</sup> BALKON 11.1 m<sup>2</sup> REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 16.2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 488.1 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

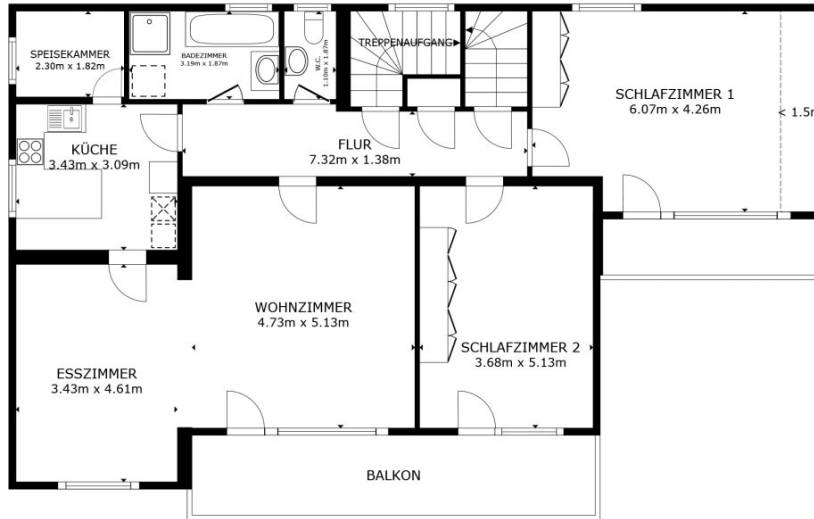




## STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 120.7 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 127.6 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 129.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4 110.8 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 16.6 m<sup>2</sup> VERANDA 81.0 m<sup>2</sup> BALKON 14.5 m<sup>2</sup> BALKON 5.5 m<sup>2</sup> BALKON 11.1 m<sup>2</sup> REDUZIERTER KOPFFREIHEIT 16.2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 488.1 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

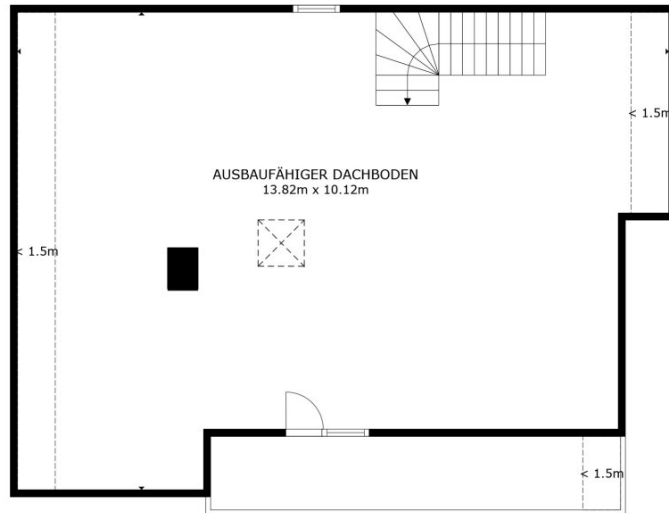




### STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 120.7 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 127.6 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 129.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4 110.8 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 16.6 m<sup>2</sup> VERANDA 81.0 m<sup>2</sup> BALKON 14.5 m<sup>2</sup> BALKON 5.5 m<sup>2</sup> BALKON 11.1 m<sup>2</sup> REDUZIERTER KOPFFREIHEIT 16.2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 488.1 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



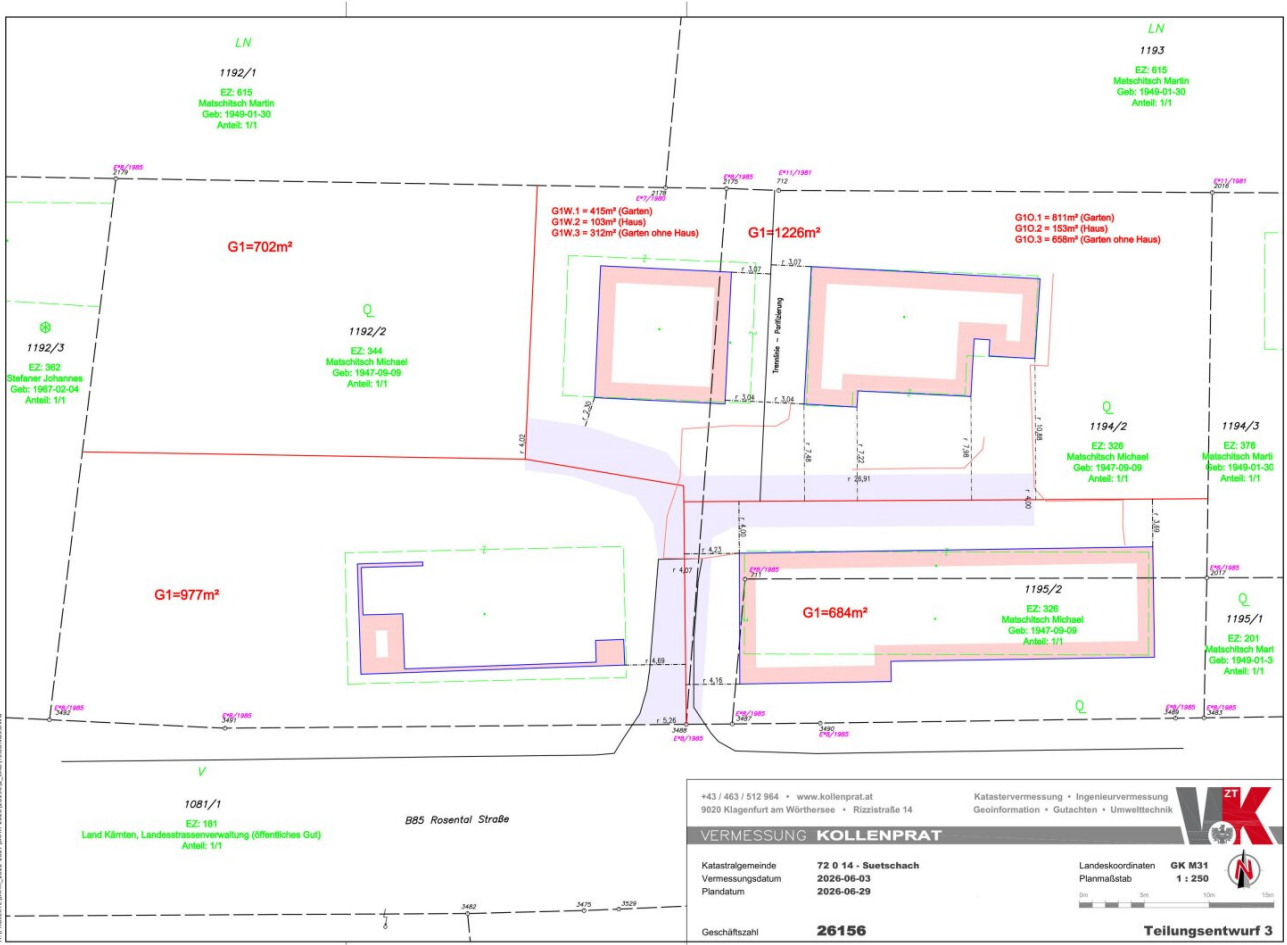


#### STOCKWERK 4

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 120.7 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 127.6 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 129.1 m<sup>2</sup> STOCKWERK 4  
 110.8 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 16.6 m<sup>2</sup> VERANDA 81.0 m<sup>2</sup> BALKON 14.5 m<sup>2</sup> BALKON  
 5.5 m<sup>2</sup> BALKON 11.1 m<sup>2</sup> REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 16.2 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 488.1 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



Dieser Plan ist den Erfindern gemäss dem Eigentum und anderweitlich geschützt. Jegliche  
 Rechte vorbehalten. Dieser Plan ist ein Entwurf und stellt keine verbindliche Zusicherung  
 oder Fiktion dar. Jeder Fall einer schiedlichen Zustimmung ist dem Katasteramt  
 in Wien vorbehalten. © Dr. Kollenprat Stroban  
 H:\PROJEKTE\Jahre\_2022\2022\KAR\_2022\311503\_LANDLUNDLUND



+43 / 463 / 512 964 • www.kollenprat.at 9020 Klagenfurt am Wörthersee • Rizzistraße 14		Katastervermessung • Ingenieurvermessung Geoinformation • Gutachten • Umwelttechnik	
<b>VERMESSUNG KOLLENPRAT</b>			
Katastralgemeinde	<b>72 0 14 - Suetschach</b>	Landeskoordinaten	<b>GK M31</b>
Vermessungsdatum	<b>2026-06-03</b>	Planmaßstab	<b>1 : 250</b>
Plandatum	<b>2026-06-29</b>		
Geschäftszahl	<b>26156</b>	<b>Teilungsentwurf 3</b>	

## Objektbeschreibung

Wer ein großes Wohnhaus mit viel Fläche, flexibler Raumstruktur und echtem Entwicklungspotenzial sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit im Rosental.

Dieses Wohnhaus in Suetschach bei Feistritz im Rosental bietet rund **256 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und überzeugt durch ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot. Zahlreiche Zimmer, mehrere Bäder, Kellerflächen, Garage, Terrasse, Balkon sowie ein ausbaufähiger Dachboden schaffen ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Wohn- und Nutzungskonzepte.

Ob große Familie, Generationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Homeoffice, Hobbyräume oder zusätzliche Rückzugsbereiche – dieses Haus bietet die notwendige Fläche und Struktur dafür.

Der Kaufpreis von **249.000 €** macht diese Liegenschaft besonders interessant für Käufer, die deutlich mehr Platz suchen als eine klassische Wohnung oder ein kleines Einfamilienhaus bieten kann.

### **Viel Raum für Familie, Beruf und Zukunft**

Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung des Hauses. Mehrere Bereiche können je nach Bedarf als Wohnräume, Schlafräume, Arbeitszimmer, Gästezimmer, Hobbyräume oder Lagermöglichkeiten genutzt werden.

Gerade für Familien mit größerem Platzbedarf, handwerklich begabte Käufer oder Selbständige bietet diese Immobilie einen klaren Mehrwert. Auch ein Mehrgenerationenkonzept lässt sich aufgrund der Größe und Struktur sehr gut umsetzen.

Zusätzlichen Nutzwert bieten die Kellerflächen, die Garage, der Dachboden sowie die Außenbereiche mit Terrasse und Balkon.

### **Grundstücksteilung bereits vorbereitet und in Umsetzung**

Ein wesentlicher Vorteil dieser Liegenschaft ist die bereits vorbereitete Grundstücksteilung. Der Teilungsentwurf liegt vor, die Vermessung wurde durchgeführt und die künftige Grundstücksstruktur ist nachvollziehbar dargestellt.

Die dem Wohnhaus zugeordnete Grundstücksfläche wird im Zuge der Kaufvertragsabwicklung klar geregelt und rechtlich sauber übertragen. Dadurch erhalten Käufer eine transparente Grundlage für die weitere Abwicklung.

### **Gepflegte Substanz mit Modernisierungsspielraum**

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch modernisierungsbedürftigen Zustand. Genau darin liegt die besondere Chance dieser Immobilie: Käufer können ein außergewöhnlich großes Haus zu einem attraktiven Einstiegspreis erwerben und dieses Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen weiterentwickeln.

Wer bereit ist, Modernisierungen einzuplanen, erhält hier sehr viel Fläche, solide Substanz und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

## Highlights auf einen Blick

- ca. **256 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- großzügige Nutzflächen
- zahlreiche Zimmer
- mehrere Bäder
- Kellerflächen
- Garage und Stellplätze
- Terrasse und Balkon
- ausbaufähiger Dachboden
- flexible Nutzungsmöglichkeiten
- ideal für Familien, Generationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten
- Grundstücksteilung bereits vorbereitet und in Umsetzung
- attraktiver Kaufpreis: **249.000 €**

Dieses Haus ist ideal für Käufer, die viel Fläche, viele Möglichkeiten und einen fairen Einstiegspreis suchen. Es handelt sich nicht um ein kleines Standardhaus, sondern um eine großzügige Immobilie mit Charakter, Substanz und Entwicklungspotenzial.

Wer sich ein großes Zuhause nach eigenen Vorstellungen schaffen möchte, bekommt hier eine spannende Gelegenheit im Rosental.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich direkt vor Ort vom großzügigen Raumangebot und den vielfältigen Möglichkeiten dieser Liegenschaft.

Oder etwas direkter:

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich ein außergewöhnlich großes Wohnhaus zu einem attraktiven Einstiegspreis im Rosental.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <8.000m

Apotheke <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <7.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap