

GEPFLEGTE HAUSHÄLFTE IN FEISTRITZ IM ROSENTAL – GARTEN, XXL-GARAGE UND HOMEOFFICE



Bild vom See

Objektnummer: 867

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9181 Feistritz im Rosental
Baujahr:	1986
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
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:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

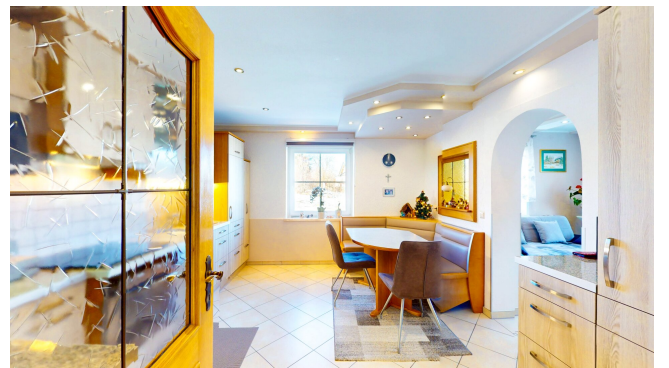
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

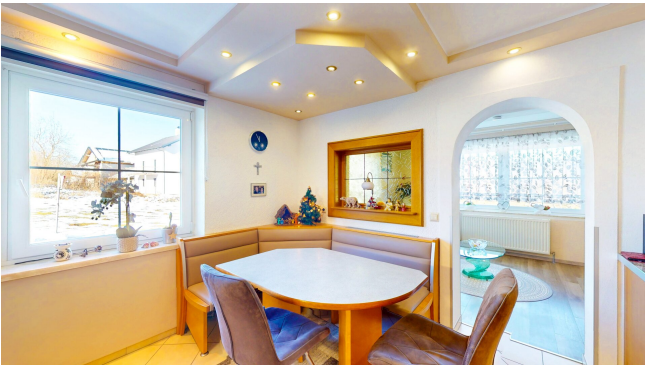
Ihr Ansprechpartner



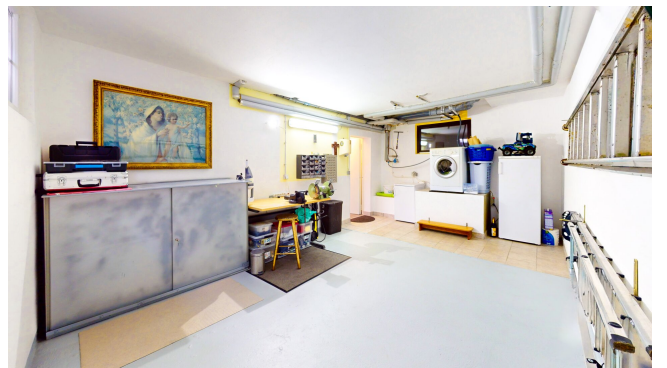
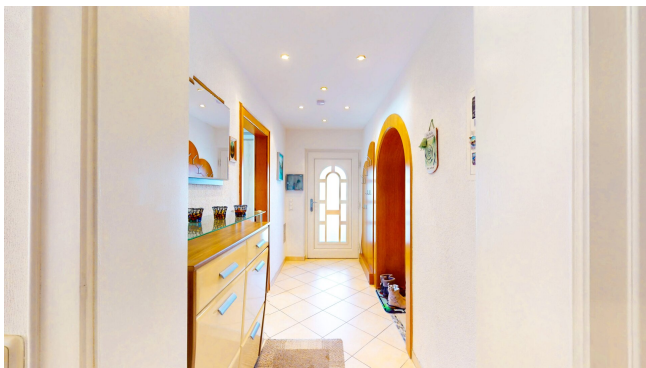
Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

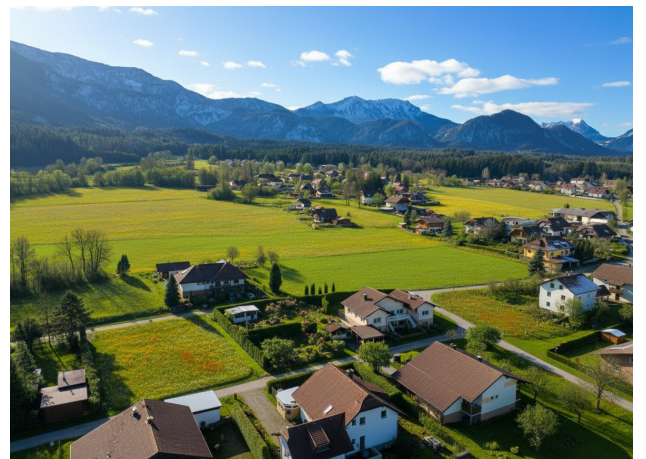














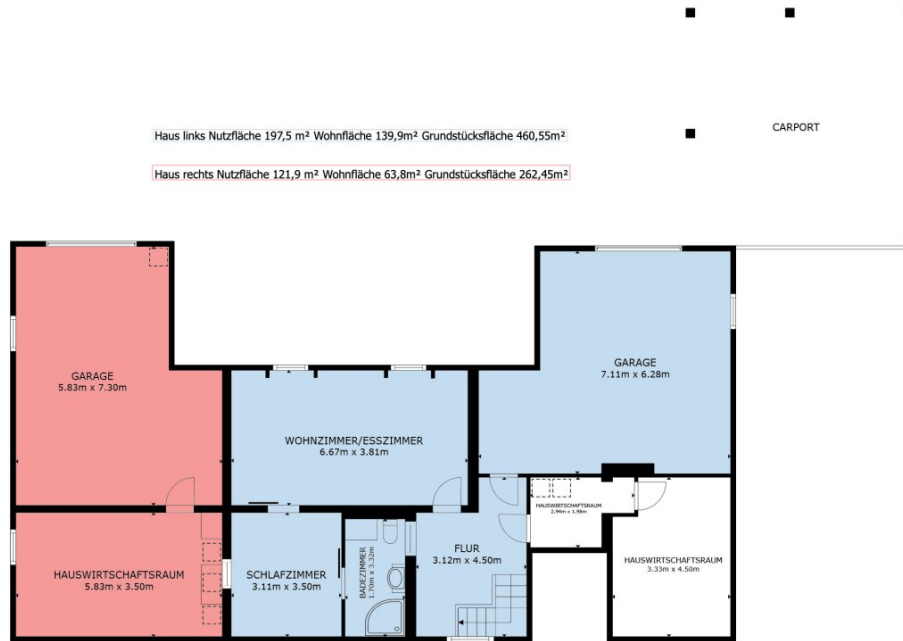
Haus links Nutzfläche 197,5 m² Wohnfläche 139,9 m² Grundstücksfläche 460,55 m²
 Haus rechts Nutzfläche 121,9 m² Wohnfläche 63,8 m² Grundstücksfläche 262,45 m²



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

Wer ein Haus in Feistritz im Rosental kaufen möchte, jedoch keine große Liegenschaft bewirtschaften will, findet hier eine interessante Alternative zur Eigentumswohnung: eine gepflegte Haushälfte mit Garten, Terrasse, außergewöhnlich großer Garage und zusätzlichen Nutzflächen.

Die baulich getrennte Wohneinheit befindet sich in ruhiger Lage in Ladinach und bietet rund 63,8 m² Wohnfläche. Gemeinsam mit der ca. 37,7 m² großen Garage und dem ca. 20,4 m² großen Wirtschaftsraum stehen insgesamt rund 121,9 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung.

RAUMAUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

Das durchdachte Raumkonzept umfasst eine Küche mit Essbereich, ein separates Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Büro beziehungsweise Gästezimmer, einen begehbaren Kleiderschrank sowie ein Badezimmer mit Dusche, Toilette und Fenster.

Die moderne Einbauküche ist mit Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler ausgestattet. Gepflegte Parkett- und Fliesenböden sowie dreifach verglaste Fenster unterstreichen den modernisierten Zustand.

Beheizt wird das Haus über eine zentrale Windhager-Pelletheizung.

DIE WICHTIGSTEN VORTEILE

- ca. 63,8 m² Wohnfläche
- insgesamt ca. 121,9 m² Wohn- und Nutzfläche
- 3,5 Zimmer
- separate Arbeitsmöglichkeit für Homeoffice
- ca. 37,7 m² große Garage
- ca. 20,4 m² Wirtschafts- und Waschraum

- ca. 19,8 m² Terrasse
- zugeordneter Garten- und Außenbereich
- moderne Einbauküche
- dreifach verglaste Fenster
- zentrale Pelletheizung
- gepflegter und modernisierter Zustand
- Berg-, Grün- und Fernblick
- ruhige Wohnlage im Rosental

EIN BESONDERES PLUS: DIE XXL-GARAGE

Die großzügige Garage bietet nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern auch für Motorräder, Fahrräder, Werkzeug, Gartengeräte oder eine kleine Werkstatt. Damit eignet sich die Immobilie besonders für Handwerker, Selbstständige, Auto- und Motorradliebhaber sowie Menschen mit einem platzintensiven Hobby.

Der zusätzliche Wirtschaftsraum kann flexibel als Waschraum, Lager, Werkstatt oder Hobbyraum genutzt werden.

WOHNEN IM ROSENTAL NAHE FERLACH UND KLAGENFURT

Ladinach gehört zur Gemeinde Feistritz im Rosental und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren. Die Drau, der Feistritzer Stausee, der Drauradweg und die Karawanken bieten zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Erholung.

Ferlach liegt rund 12 Kilometer entfernt. Auch Klagenfurt am Wörthersee, Velden und Villach sind mit dem Auto gut erreichbar. Das Haus eignet sich daher ebenso für Berufspendler, die

ruhig wohnen und dennoch flexibel bleiben möchten.

Diese Haushälfte ist ideal für Paare, Singles mit Platzbedarf, kleine Familien, Homeoffice-Nutzer und Käufer, die ein kompaktes Haus mit Garten und großer Garage im Raum Feistritz im Rosental suchen.

Energiekennzahlen: HWB 81 kWh/m²a, Klasse C; fGEE 1,07, Klasse C. Energieausweis gültig bis 31.12.2034.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser besonderen Immobilie.

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