Ihr Garten. Ihre Garage. Ihr Zuhause – Haushälfte in Ladinach



Ladinach – Gesamtansicht; angeboten wird ausschließlich die rechte Haushälfte / Top 2

Objektnummer: 867

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9181 Feistritz im Rosental
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	65,76 m²
Nutzfläche:	123,51 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	108,00 m²
Keller:	20,94 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * 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

















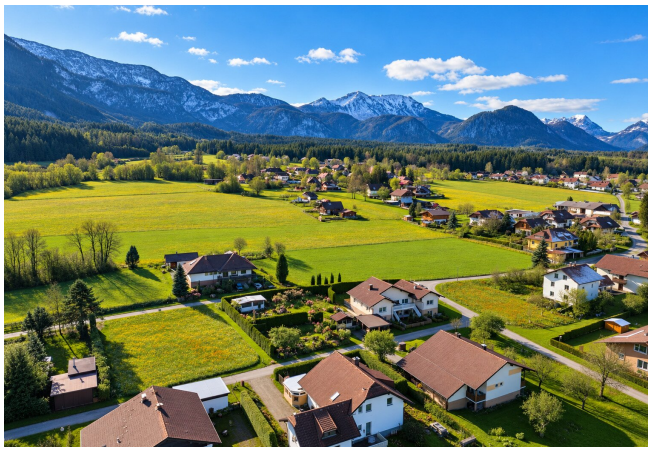






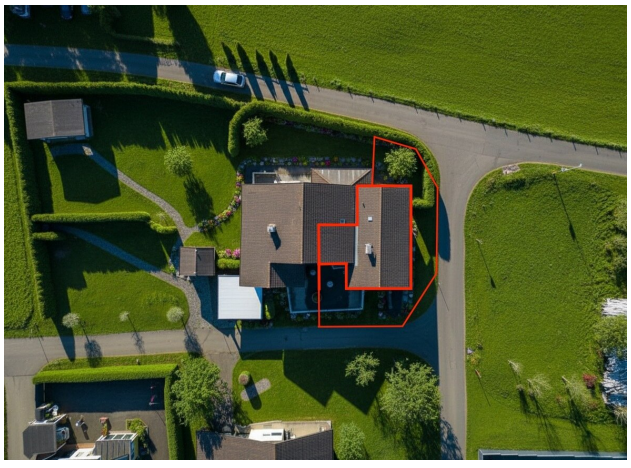


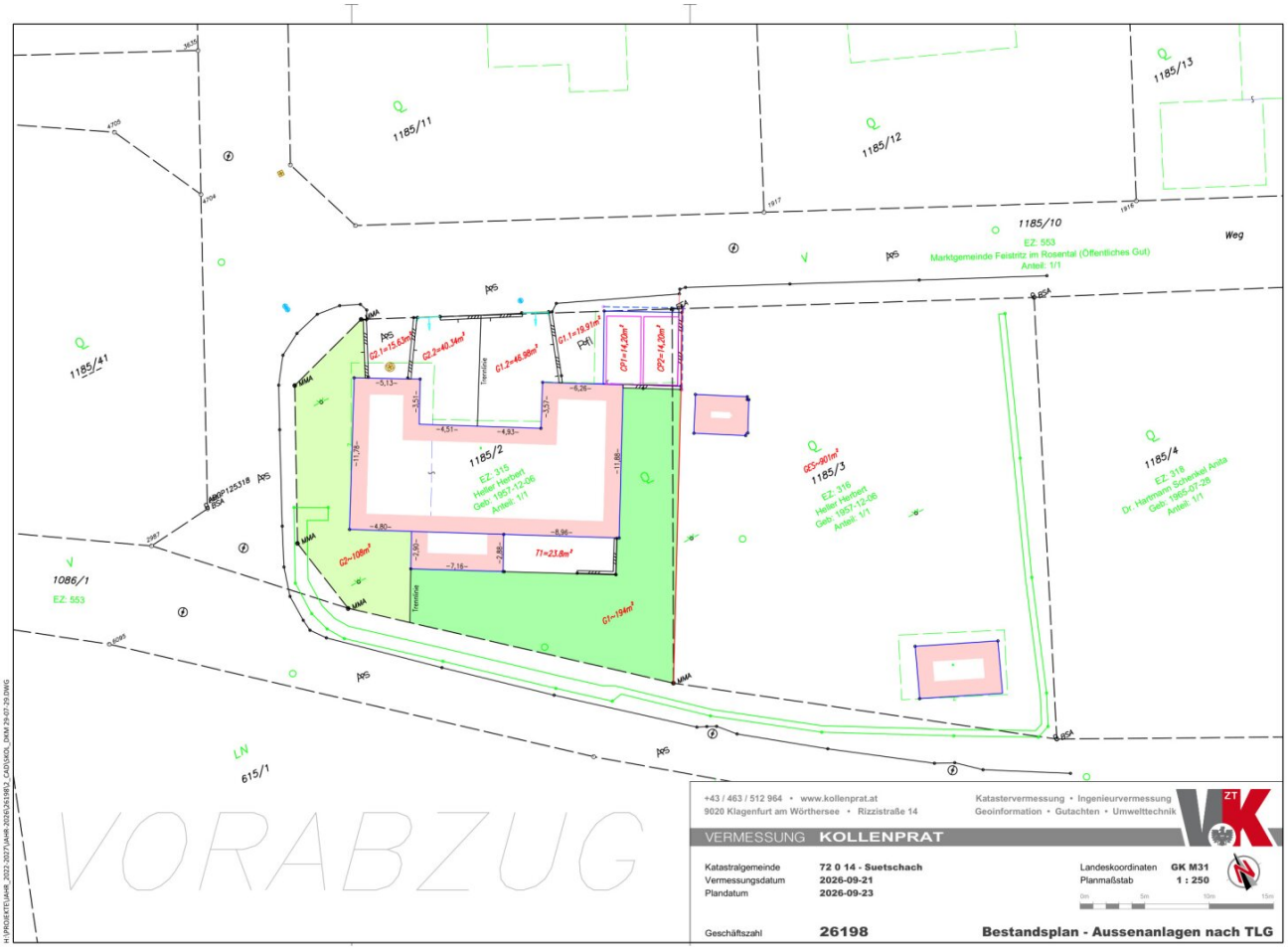





Ferlach







+43 / 463 / 512 964 • www.kollenprat.at
9020 Klagenfurt am Wörthersee • Rizzistraße 14

Katastervermessung • Ingenieurvermessung
Geoinformation • Gutachten • Umwelttechnik

VERMESSUNG **KOLLENPRAT**

Katastralgemeinde	**72 0 14 - Suetschach**
Vermessungsdatum	**2026-09-21**
Plandatum	**2026-09-23**
Landeskoordinaten	**GK M31**
Planmaßstab	**1 : 250**
Geschäftszahl	**26198**

Bestandsplan - Aussenanlagen nach TLG

Dieser Plan ist das Eigentum geistiges Eigentum und urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verbreitung, Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte oder Übernahme dieses Werkes oder Teilen daraus, bedarf einer schriftlichen Zustimmung. © DI Kollenprat Stephan
H:\PROJEKTE\Jahr_2027\Jahr-2026\26198\2_CAD\26198_DKM 73-07-70.DWG

Untergeschoss

A3 | 1:100

TOP 1 hellblau | TOP 2 hellrot | Allgemeinräume neutral



Kontrollstrecke: 10 m ≈ 100 mm auf dem Ausdruck

0 m 5 m 10 m

Druck: A3 (420 × 297 mm), 100 % / tatsächliche Größe. Keine Seitenanpassung.

Skalierung nach vorhandenen Raummaßen; örtliche Abweichungen der Bildvorlage bleiben bestehen.

Obergeschoss

A3 | 1:100

TOP 1 hellblau | TOP 2 hellrot



Kontrollstrecke: 10 m ≈ 100 mm auf dem Ausdruck

0 m 5 m 10 m

Druck: A3 (420 × 297 mm), 100 % / tatsächliche Größe. Keine Seitenanpassung.

Skalierung nach vorhandenen Raummaßen; örtliche Abweichungen der Bildvorlage bleiben bestehen.

Objektbeschreibung

Die erste Tasse Kaffee im Garten. Fahrräder und Hobbyausrüstung endlich gut verstaut. Und ein Zuhause, das zu Ihrem Leben passt. Diese rechte Haushälfte in Ladinach bei Feistritz im Rosental verbindet ca. 65,76 m² Wohnfläche mit einem ca. 108 m² großen Gartenbereich und einer ca. 36,81 m² großen Garage. Für Singles und Paare eine interessante Alternative zur Gartenwohnung – mit eigenem Eingang und zusätzlichem Platz außerhalb der Wohnräume.

Ihr Rückzugsort mit eigenem Eingang

Über eine Außentreppe erreichen Sie die Wohneinheit Top 2. Eine Küche mit Essbereich, ein separates Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiterer Raum mit Schrankbereich sowie ein Bad mit Dusche, WC und Fenster bilden das Raumangebot. Ob Arbeiten von zu Hause, Lesen oder gelegentlicher Besuch: Der zusätzliche Raum lässt sich passend zu Ihrem Alltag einrichten.

Draußen genießen, drinnen Platz gewinnen

Der Gartenbereich bietet Raum für eine Sitzgruppe, Pflanzen und entspannte Stunden im Freien. Die großzügige Garage ist ein besonderer Vorteil für Käufer, die neben ihrem Auto auch Fahrräder oder Hobbyausrüstung unterbringen möchten. Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum ergänzt das Platzangebot.

- Ca. 65,76 m² Wohnfläche mit 3,5 Zimmern laut Objektangaben
- Ca. 108 m² Gartenbereich G2
- Ca. 36,81 m² Garage im Untergeschoss
- Ca. 20,94 m² Hauswirtschaftsraum
- Eigener Zugang über eine Außentreppe
- Einbauküche sowie Parkett- und Fliesenböden

- Wohnungseigentum bereits begründet

Garage und Hauswirtschaftsraum ergeben zusammen ca. 57,75 m² zusätzliche Nutzfläche. Mit der Wohnfläche sind dies ca. 123,51 m² Wohn- und Zubehörflächen. Die Nebenräume sind keine Wohnfläche; zwischen Wohnbereich und Untergeschoss besteht laut vorliegenden Planunterlagen keine direkte Innenverbindung.

Klar abgegrenzt: die rechte Haushälfte / Top 2

Zum Verkauf steht ausschließlich die rechte Haushälfte. Die andere Haushälfte ist bereits verkauft und nicht Bestandteil dieses Angebots. Wohnungseigentum ist bereits begründet. Der genaue Umfang des Wohnungseigentums, der Garten- und Zubehörzuordnung sowie gemeinsamer Bereiche richtet sich nach Wohnungseigentumsvertrag und Grundbuch; es wird kein separat vermessenes Grundstück im Alleineigentum angeboten. Die angeführten Circa-Flächen beruhen auf den derzeit hinterlegten Plan- und Gutachtenunterlagen.

Eine zentrale Windhager-Pelletheizung versorgt beide Wohneinheiten. Die gemeinsame Technik und die für Top 2 vorgesehene Erreichbarkeit über Bereiche von Top 1 sind bei der Besichtigung anhand der maßgeblichen Vereinbarungen zu erläutern. Nachweise zur laufenden Kostenhöhe, zur Abrechnung, Wartung und zu den Zutrittsrechten sind vor einer verbindlichen Kaufentscheidung abzugleichen.

Kaufpreis: 289.000 €. HWB 81 kWh/m²a, fGEE 1,07, jeweils Klasse C. Erwerbsnebenkosten und Provision siehe Kostenbereich.

Entdecken Sie, ob dieses Zuhause zu Ihnen passt

Verschaffen Sie sich mit dem verlinkten 3D-Rundgang einen ersten Eindruck. Fordern Sie das Exposé an und vereinbaren Sie eine persönliche Besichtigung: Wir zeigen Ihnen Wohnräume, Garten, Garage und Hauswirtschaftsraum. Bei längerer Anreise können Sie vorab eine Live-Videobesichtigung anfragen.

Ing. Günther Haber | Immotrust

+43 664 4539400 | gh@immotrust.at

Dein Sorglosmakler in Kärnten – Verkauf | Vermietung | Bewertung

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