

**Wohnjuwel nahe Velden: Frisch modernisierte
3-Zimmer-Wohnung mit Karawankenblick und großem
Kellerabteil**



Objektnummer: 8014/392

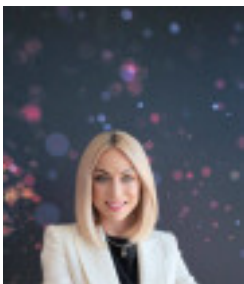
Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9232 Rosegg
Baujahr:	1986
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,32 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	15,40 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	148,26 €
Heizkosten:	39,84 €
USt.:	25,98 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



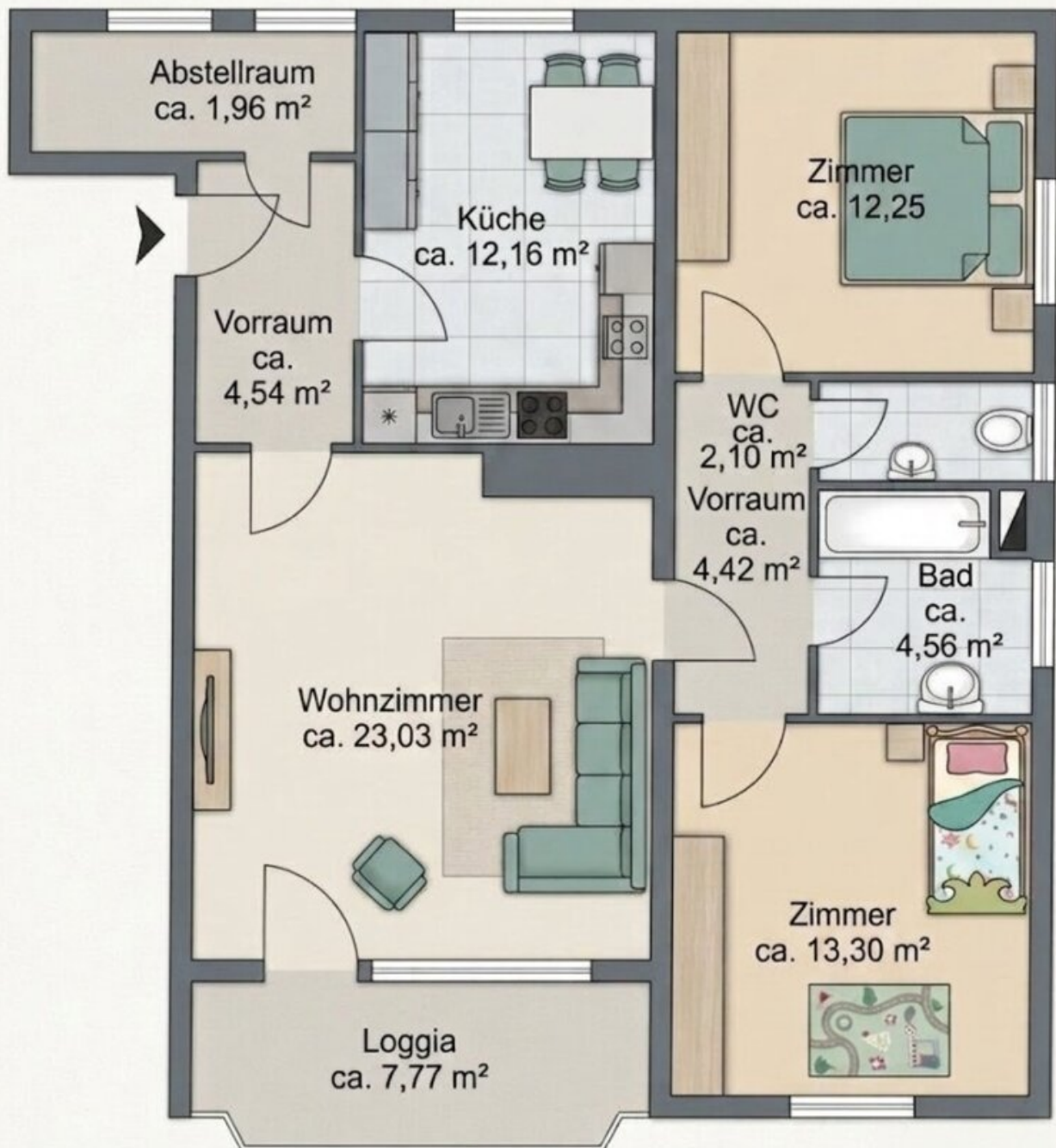
Julia Scharner











Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung liegt im 1. Stock einer sehr gepflegten und familiären Wohnanlage mit **nur 9 Einheiten**. Auf **ca. 80 m² Wohnnutzfläche** erwartet Sie ein top-modernisiertes, durchdachtes Raumkonzept, das sich flexibel an verschiedene Lebensentwürfe anpasst.

Die Wohnung wurde **2021 komplett erneuert** und präsentiert sich in einem neuwertigen, sofort bezugsfertigen Zustand. Ein besonderes Komfort-Highlight folgte im **Mai 2026**: Alle Fenster wurden vollständig ausgetauscht und mit modernen, neuen Raffstores für optimalen Sonnen- und Sichtschutz ausgestattet. Ein weiteres großes Plus für den Wohnkomfort ist die Raumaufteilung im Sanitärbereich: Das Badezimmer und das separate WC sind getrennt voneinander angelegt und verfügen **jeweils über ein eigenes Fenster (Tageslicht)**.

Zusätzlichen, wertvollen Stauraum bietet ein **großzügiges Kellerabteil**, welches der Wohnung fix zugeordnet ist.

Warum diese Immobilie für jede Zielgruppe die perfekte Wahl ist:

- **Für junge Paare & Erstbezieher:** Einziehen und wohlfühlen ohne Renovierungsstress! Die moderne Ausstattung und die 3-Zimmer-Aufteilung bieten die perfekte Basis für den gemeinsamen Start. Das dritte Zimmer lässt sich ideal als modernes Home-Office oder Ankleidezimmer nutzen. Der ca. 8 m² große Balkon mit **traumhaftem Blick auf die Karawanken** wird schnell zum erweiterten Wohnzimmer für gemütliche Abende zu zweit.
- **Für kleine Familien:** Dank der exzellenten Raumaufteilung hat jedes Familienmitglied seinen Rückzugsort. Der morgendliche Trubel lässt sich durch das separate WC mit eigenem Fenster entspannt meistern. Ein absolutes Highlight ist der **großzügige Grünbereich rund um die Wohnanlage**: Dieser steht allen Eigentümern zur freien Verfügung und bietet Kindern einen sicheren Platz zum Spielen an der frischen Luft.

Ein freier KFZ-Stellplatz und die allgemeine Grünfläche runden dieses vielseitige, zukunftsichere Immobilienangebot perfekt ab.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap