

Charmante 3-Zi-EG-Wohnung mit Südbalkon und Bergblick nahe Velden



Objektnummer: 8014/400

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9232 Rosegg
Baujahr:	1987
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,71 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	11,69 m²
Heizwärmebedarf:	C 68,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	150,89 €
Heizkosten:	64,69 €
Sonstige Kosten:	230,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Scharner

FiFu24 Immobilien GmbH









Skizze

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese attraktive, Erdgeschosswohnung vereint hohe Lebensqualität mit durchdachtem Wohnkomfort. Mit einer großzügigen Wohnfläche von **80,71 m²** und einer idealen Raumaufteilung bietet diese teilsanierte 3-Zimmer-Wohnung viel Platz für Singles, Paare und Familien.

Ein echtes Highlight: Die Fenster der gesamten Wohnung wurden erst im **April 2026 vollständig neu ausgetauscht** und sorgen zusammen mit dem außenliegenden Sonnenschutz für optimale Energieeffizienz sowie ein perfektes Raumklima.

Die Raumaufteilung bietet maximalen Komfort im Alltag: Das Tageslichtbadezimmer ist mit einem eigenen Fenster ausgestattet, und das **WC ist praktisch separat angelegt**. Für behagliche und zugleich umweltfreundliche Wärme sorgt die effiziente Zentralheizung mit einem modernen Pellets-Brenner.

Sonnige Aussichten & Grüne Oase

Der sonnige, nach Süden ausgerichtete Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet Ihnen einen herrlichen Berg-, Fern- und Grünblick. Die weitläufige Grünfläche rund um das Wohngebäude steht allen Eigentümern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung – ein perfekter Ort zum Entspannen, während sich die Kleinen auf dem **hauseigenen Spielplatz** austoben können. Ein eigenes, geräumiges **Kellerabteil** sowie ein praktischer **Außenstellplatz** direkt am Haus runden dieses attraktive Angebot ab.

Mit einem Kaufpreis von **199.000,00 €** bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit auf leistbares Wohneigentum in einer der gefragtesten Regionen Kärntens.

Nutzen Sie diese Chance und überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Vorzügen dieser Erdgeschosswohnung. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

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 <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap