

Ein Platz für Träume.



Objektnummer: 2508236

Eine Immobilie von SCHICK Immobilien | Gernot Schick

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9232 Rosegg
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	137,06 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	894.000,00 €
Betriebskosten:	441,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gernot SCHICK

SCHICK Immobilien | Gernot Schick
Völkendorfer Straße 1/ 5A
9500 Villach



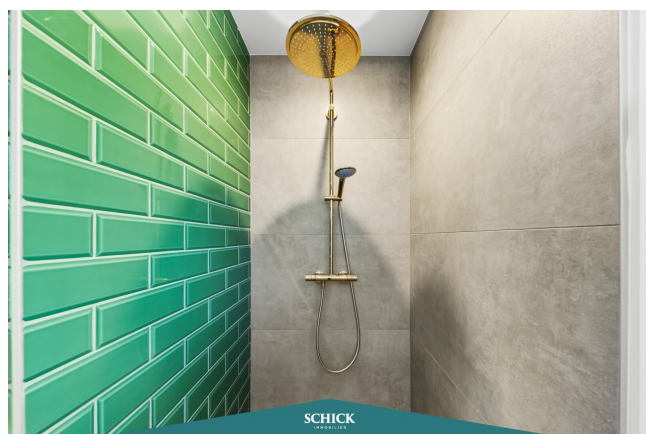






















Objektbeschreibung

Nah am Wörthersee. Ganz bei sich.

Genießen Sie den eigenen Pool, den Blick auf die Berge und das gute Gefühl, angekommen zu sein.

Dieses Zuhause bietet Raum für gemeinsame Zeit und persönliche Freiräume. Und der **nahe Wörthersee (6 min)** macht aus dem Feierabend eine Einladung, noch einmal ans Wasser zu fahren.

Am großen Sitzfenster mit einer Tasse Kaffee in den Garten schauen, an warmen Tagen direkt in den eigenen Pool springen und den Abend mit Blick auf die Karawanken ausklingen lassen: Dieses neuwertige Einfamilienhaus in Rosegg verbindet rd. **137 m² Wohnfläche und vier Zimmer** mit einem Außenbereich, der zum festen Teil des täglichen Lebens wird.

Die wichtigsten Merkmale:

- **137 m² Wohnfläche**, 4 Zimmer
- **6 × 3 m Pool** mit Beleuchtung und doppelter Isolierung
- großzügige, teilüberdachte **Terrasse** und eingefriedeter **Garten**
- Olina-**Einbauküche** mit Siemens-Geräten
- Tageslichtbad mit freistehender **Badewanne** und begehrter Dusche
- Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und **Photovoltaikanlage**
- **Doppelcarport** mit zwei Stellplätzen und **E-Ladestation**
- **Glasfaseranschluss** und **Alarmanlage**

Im Erdgeschoss gehen Küche, Essen und Wohnen offen ineinander über. Hier wird gemeinsam gekocht, gegessen und der Tag beendet. Das große **Sitzfenster** schafft einen besonderen Platz zum Zurückziehen, während der **Kaminofen** an kühleren Tagen Wärme in den Wohnbereich bringt. Über die **Schiebetür** gelangen Sie direkt auf den überdachten Teil der Terrasse.

Im Obergeschoss liegen drei Zimmer. Das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen **Schrankraum**, eines der weiteren Zimmer über direkten Balkonzugang. Von hier reicht der

Blick bis zur Karawankenkette mit dem Mittagskogel.

Eine ausgebauten **Motorradgarage** mit Infrarotheizung kann alternativ als separates Büro genutzt werden.

Der professionell angelegte Garten setzt die Wohnidee im Freien fort: eine großzügige Terrasse, der **6 × 3 Meter große Pool** und eine **Yogaecke** mit Feuerstelle bilden klar definierte Bereiche für Aufenthalt und Rückzug.

Rosegg liegt zwischen Wörthersee und Faaker See. Velden erreichen Sie in rund sechs Fahrminuten, Kindergarten und Volksschule in etwa zehn Gehminuten.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit Angabe des vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.

Hinweis: Wir verwenden künstliche Intelligenz, um Bilder und Texte zu verbessern.

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