Künstlerhaus mit Pool, Garten und vielseitigen Nebenräumen im Rosental



Luftaufnahme – Liegenschaft und Umgebung

Objektnummer: 950

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9184 Mühlbach
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	176,40 m²
Nutzfläche:	260,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	D 132,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	540.000,00 €

Infos zu Preis:

Betriebs- und Heizkosten noch offen; Nullwerte bedeuten keine Kostenfreiheit.

Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner



MBA Christoph Sabitzer





































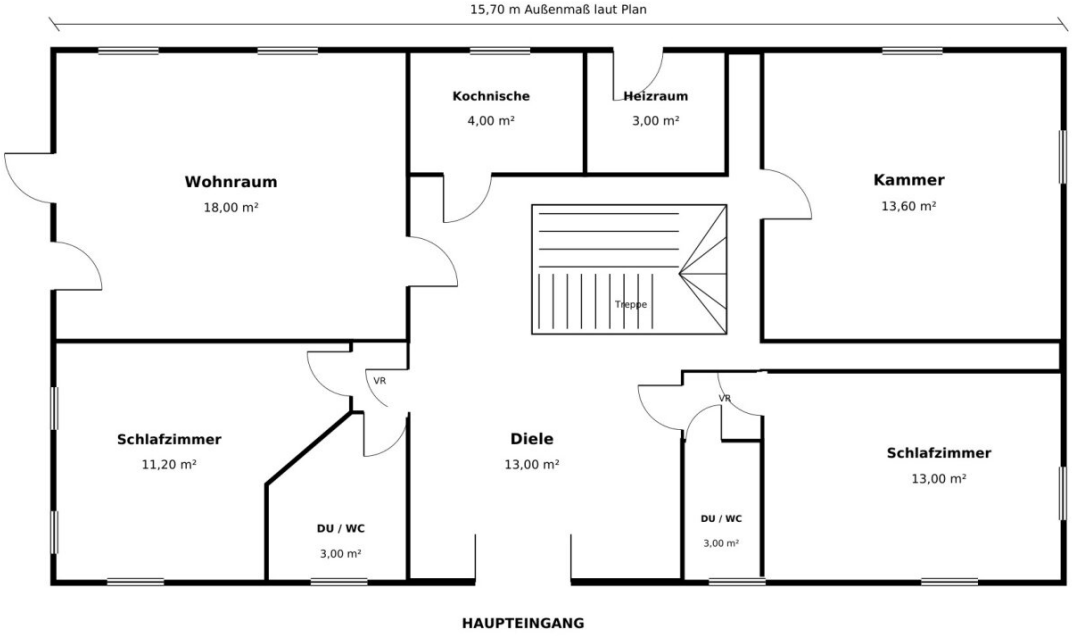










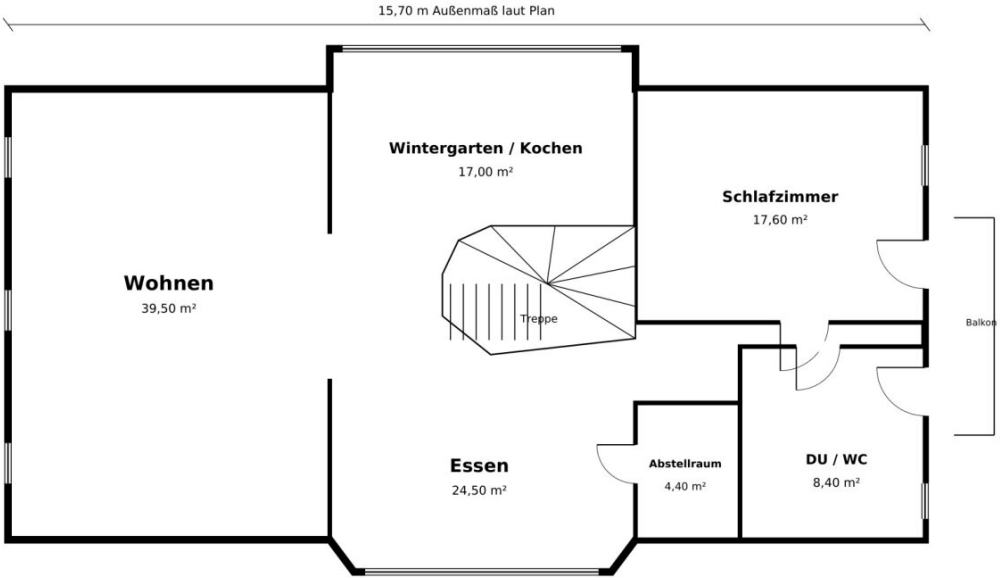


ERDGESCHOSS

Wohnhaus | Raumflächen laut Änderungsplan

GRUNDRISS - ANGABEN LAUT VORLAGE
Grafische Nachzeichnung, nicht maßstäblich. Kein neues Aufmaß.
Quelle: Änderungsplan 10.08.1994, Bewilligung 1995; Meilenstein-Vorlage.
Heutige Raumaufteilung / Nutzung kann vom historischen Planstand abweichen.
IMMOTRUST | Aufbereitung 09.11.2026 | Planblatt 1 / 4

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

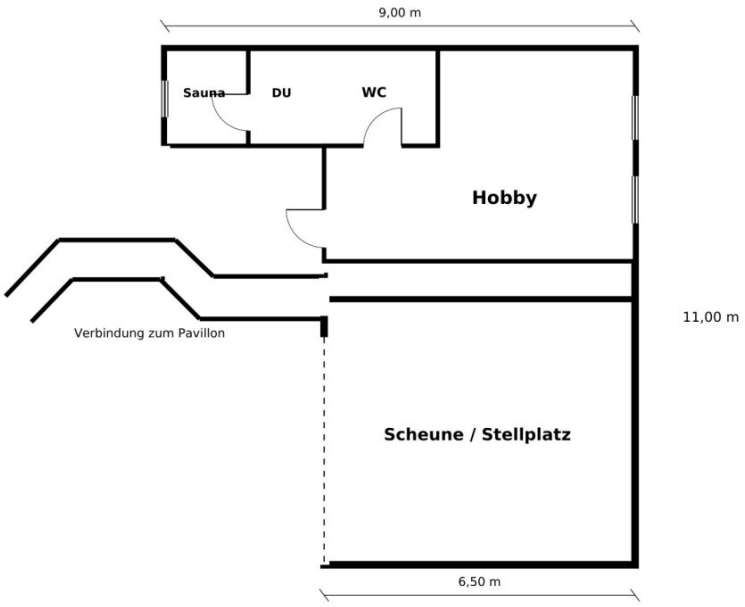


OBERGESCHOSS / DACHGESCHOSS

Wohnhaus | Raumflächen laut Änderungsplan

GRUNDRISS - ANGABEN LAUT VORLAGE
Grafische Nachzeichnung, nicht maßstäblich. Kein neues Aufmaß.
Quelle: Änderungsplan 10.08.1994, Bewilligung 1995; Meilenstein-Vorlage.
Heutige Raumaufteilung / Nutzung kann vom historischen Planstand abweichen.
IMMOTRUST | Aufbereitung 09.11.2026 | Planblatt 2 / 4

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

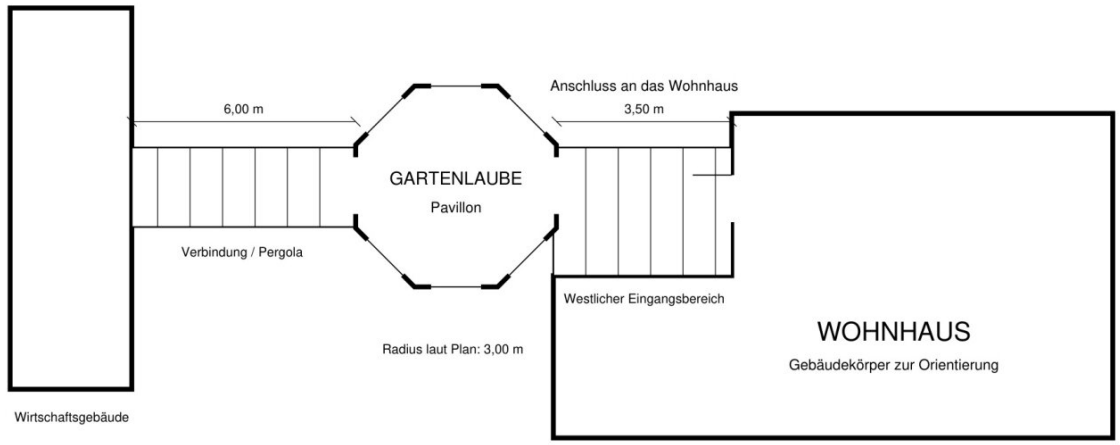


WIRTSCHAFTSGEBÄUDE - ERDGESCHOSS

Historische Raumbezeichnungen laut Bauakte

GRUNDRISS - ANGABEN LAUT VORLAGE
Grafische Nachzeichnung, nicht maßstäblich. Kein neues Aufmaß.
Quelle: Einreichplan 12.07.1995; Bewilligung 27.10.1995.
Heutige Raumaufteilung / Nutzung kann vom historischen Planstand abweichen.
IMMOTRUST | Aufbereitung 09.11.2026 | Planblatt 3 / 4

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet



GARTENLAUBE MIT ANSCHLUSS AN DAS WOHNHAUS

Gartenlaube, Verbindungsbereich und Wohnhaus im Zusammenhang

GRUNDRISS - ANGABEN LAUT VORLAGE
Grafische Nachzeichnung, nicht maßstäblich. Kein neues Aufmaß.
Quelle: Gartenlaubenplan 30.08.1994; Bewilligung 21.02.1995.
Anschlussbereich nach Bauplan; heutige Nutzung laut Eigentümer kann abweichen.
IMMOTRUST | Aufbereitung 09.11.2026 | Planblatt 4 / 4

IMMOTRUST
Vertrauen verbindet

Objektbeschreibung

Künstlerhaus mit Pool und außergewöhnlichem Raumangebot im Rosental

Dieses besondere Wohnhaus in St. Jakob im Rosental trägt eine persönliche Handschrift: Ein Künstler hat es mit viel Liebe zum Detail und erheblichem Aufwand ausgebaut und gestaltet. Historischer Charakter, warme Holzoberflächen, individuelle Raumlösungen und großzügige Glasflächen verbinden sich zu einem Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

Auf ca. 1.682 m² Grundstück eröffnet sich ein vielseitiges Ensemble aus Wohnhaus, Garten mit Pool, ehemaligem Kursraum und einem früheren Stallgebäude mit Freizeit-, Werkstatt- und Lagerbereichen. Ein reizvoller Lebensmittelpunkt für Familien, Kreative und Gartenliebhaber mit Platz für persönliche Projekte.

Die Eckdaten

- Kaufpreis: 540.000 €
- Grundstück: ca. 1.682 m²
- Wohnfläche laut vorliegenden Unterlagen: ca. 176,40 m²
- Erfasste Nutzfläche: ca. 260 m²; nicht zusätzlich zur Wohnfläche zu addieren
- Drei Schlafzimmer im Wohnhaus: zwei im Erdgeschoss, eines im Obergeschoss
- Je ein Badezimmer im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses
- Pool, Garten, zwei Terrassen und Balkon
- Ehemaliger Kursraum mit separater Küche und WC
- Freizeitraum mit Theke und WC, Werkstatt sowie Materiallager im ehemaligen

Stallgebäude

- Fünf Stellplätze laut Objektangaben, davon zwei Carportplätze

Erdgeschoss: Rückzug und praktische Räume für den Alltag

Über den Haupteingang gelangt man in das Erdgeschoss des Wohnhauses. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit WC, Dusche und Waschbecken. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken erleichtert den Alltag. Ein weiterer Raum mit Küche dient dem Gartenbereich – praktisch für die Vorbereitung von Speisen und gesellige Stunden im Freien.

Obergeschoss: offenes Wohnen unter dem sichtbaren Holzdach

Im Obergeschoss entfaltet das Haus seine besondere Atmosphäre. Küche, Essplatz und Wohnzimmer bilden einen offenen Wohnbereich mit sichtbarer Holzkonstruktion und großen Giebelfenstern. Die helle Küche mit Holzarbeitsflächen und Kochinsel wird durch eine separate Speisekammer ergänzt. Terrakottafarbene Fliesen, individuell geformte Fensternischen und der markante Ofen unterstreichen den eigenständigen Charakter.

Ein weiteres Schlafzimmer liegt auf dieser Ebene. Das Badezimmer ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer erreichbar. Auf den Fotos sind eine Eckbadewanne mit Whirlpooldüsen, eine separate Dusche, ein breiter Waschtisch mit zwei Armaturen und ein WC erkennbar. Der Balkon bietet einen zusätzlichen Platz im Freien.

Orangerieartiger Raum mit eigener Küche und WC

Der großzügige, längliche Raum wurde vom Künstler früher für Kurse genutzt. Seine räumliche Wirkung erinnert an eine Orangerie. Mit separater Küche und eigenem WC bietet dieser Bereich interessante Möglichkeiten: etwa als Winterquartier für geeignete Pflanzen, als kreativer Arbeitsbereich oder als größeres Büro. Auch eine Nutzung für Seminare ist als Konzept denkbar; die dafür erforderlichen Voraussetzungen sind vor Umsetzung zu prüfen.

Ehemaliger Stall: Freizeit, Werkstatt und Lager

Zum Außenbereich gehört ein gesellig gestalteter Party- beziehungsweise Freizeitraum mit Theke und WC im ehemaligen Stallgebäude. Dahinter befindet sich die Werkstatt. Von dort gelangt man in das Obergeschoss des Stallgebäudes, das als Materiallager genutzt wurde. So stehen neben dem eigentlichen Wohnen ergänzende Räume für Handwerk, Hobbys und Aufbewahrung zur Verfügung.

Gewölbekeller, Garten und Pool

Ein Gewölbekeller ergänzt das Wohnhaus. Nach den ergänzenden Objektangaben herrscht dort eine weitgehend gleichbleibende Temperatur von rund 12 °C – ein interessantes Detail für die Lagerung, dessen konkrete Eignung vom Lagergut und den tatsächlichen Raumbedingungen abhängt. Garten, Pool und Terrassen schaffen Raum für entspannte Sommertage und gemeinsame Stunden im Freien.

Heizung, Energie und Übergabe

Auf den Technikfotos ist eine wandhängende Junkers-Cerapur-Gas-Brennwerttherme mit digitalem Bedienfeld, Druckanzeige und separater Junkers-Regelung erkennbar. Das am Gerät sichtbare Energielabel nennt 23 kW und die Geräte-Effizienzklasse A; diese ist nicht mit der Energieklasse des Hauses gleichzusetzen. Im Wohnbereich ist zusätzlich ein Ofen vorhanden; auf den Fotos sind auch Heizkörper zu erkennen. Technische Leistungsdaten, Wartungsstand und die genaue Zuordnung der Heizkreise sind anhand der Anlagenunterlagen zu klären.

Der Energieausweis für den Wohnbereich weist einen HWB von 132,7 kWh/m²a, Klasse D, und einen fGEE von 2,00, Klasse D, aus. Gültig bis 08.10.2034. Übergabe nach Vereinbarung.

Ein Haus für Menschen mit eigenen Ideen

Sie suchen ein charaktervolles Haus mit Pool und Garten in Kärnten und wünschen sich zusätzlich Platz zum Arbeiten, Gestalten und Genießen? Fordern Sie das Exposé an und entdecken Sie die unterschiedlichen Bereiche bei einer persönlichen Besichtigung mit Immotrust.

Immotrust – Dein Sorglosmakler in Kärnten – Verkauf | Vermietung | Bewertung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.