

## Zwei großzügige Häuser in schöner Lage in St. Jakob im Rosental



Titelbild

**Objektnummer: 3754\_768**

**Eine Immobilie von RE/MAX Friends**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosenbacher Straße
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9184 St. Jakob im Rosental
Baujahr:	ca. 2004
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	313,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12
Bäder:	2
Stellplätze:	1
Keller:	96,50 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner

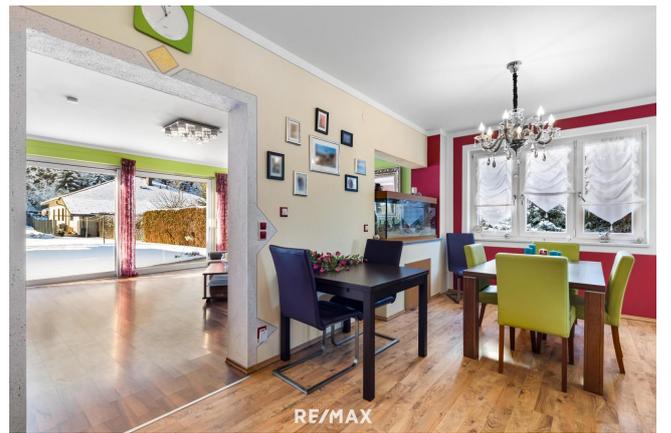


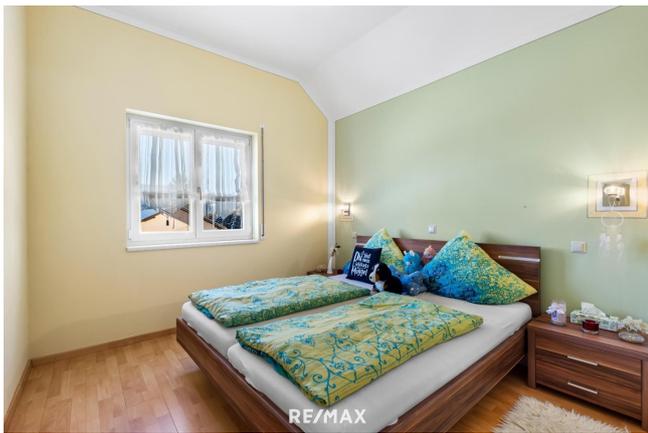
**Peter Dohr**

RE/MAX Friends  
8.-Mai-Straße 10  
9020 Klagenfurt

T +43463503944 944  
H +43 664 266 32 96























## Objektbeschreibung

**Zwei großzügige Häuser in schöner Lage in St. Jakob im Rosental** Angeboten werden zwei zusammenhängende Einfamilienhäuser mit getrennten Wohneinheiten, welche Ihnen nicht nur ein Höchstmaß an Komfort, sondern auch eine Vielzahl an Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung bieten. Die Immobilie mit Potenzial liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 3.130 m<sup>2</sup> und hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 313,43 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft besteht aus einem Haus aus dem Jahr ca. 1950 sowie einem modernen Neubau aus dem Jahr ca. 2004. Die Wohnfläche erstreckt sich bei beiden Häusern auf zwei Etagen, dies macht die Immobilie ideal für Familien, Mehrgenerationen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Investition für vermietbare Einheiten. Die Häuser bieten zwei separate Wohneinheiten, die jeweils über einen eigenen Eingang verfügen. Die Böden der Häuser sind mit Fliesen und Parkett gestaltet. Das neuere, moderne Haus wurde mit hochwertigen Materialien erbaut, bietet großflächigen Wohnkomfort und wird über eine Sole-Wärmepumpe mit Flächenkollektoren beheizt. Ebenso gibt es in diesem Haus einen Kachelofen. Das ältere Haus ist solide sowie in gutem Zustand und wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt. Das Kellergeschoss bietet eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 96,50 m<sup>2</sup>, die je nach Bedarf als Hobbyraum, Büro oder Stauraum genutzt werden kann. Hier befindet sich auch der Tankraum. Flächenaufteilung: Haus 1 (Baujahr ca. 2004): • Erdgeschoss - ca. 82,01 m<sup>2</sup> • Obergeschoss - ca. 81,02 m<sup>2</sup> • Keller - ca. 78,50 m<sup>2</sup> • Garage - ca. 45,62 m<sup>2</sup> Die letzte Sanierung dieser Immobilie erfolgte ca. 2010. Haus 2 (Baujahr ca. 1950): • Erdgeschoss - ca. 78,47 m<sup>2</sup> • Obergeschoss - ca. 71,93 m<sup>2</sup> • Keller - ca. 18,00 m<sup>2</sup> Die letzte Sanierung dieser Immobilie erfolgte ca. 2004. In diesem Jahr wurde das Dach neu eingedeckt. Der schöne, sehr großzügige Garten bietet zahlreiche Gestaltungsideen und einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft und Bergwelt und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die monatlichen Betriebskosten für Haus 1 (Baujahr ca. 2004) belaufen sich auf ca. € 300,98 und für Haus 2 (Baujahr ca. 1950) auf ca. € 394,62. Die Immobilie liegt in einer sonnigen, ruhigen Wohngegend und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum von St. Jakob. Die Nähe zu Velden und dem Wörthersee, nur ca. 13 Fahrminuten von Ihrem neuen Zuhause gelegen und zur Landeshauptstadt Klagenfurt, die in ca. 30 Fahrminuten erreichbar ist, macht diese Lage besonders attraktiv. Klagenfurt bietet Ihnen eine perfekte Infrastruktur mit zahlreichen Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie eine wunderschöne Altstadt. Die Region St. Jakob im Rosental liegt in einer herrlichen Landschaft und ist ideal für Wanderer sowie Radfahrer. Es gibt zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten und im Winter genießen Sie Freizeitmöglichkeiten wie Langlaufen und Skifahren in den nahegelegenen Skigebieten. Diese besondere Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein behagliches Zuhause, sondern auch viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Entfaltung. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von dieser besonderen Wohnmöglichkeit! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Profitieren Sie hier von den aktuellen Angeboten an Förderungen für Sanierungen vom Land. Gerne können wir für Sie einen Beratungstermin mit unserem Energieberater koordinieren, damit Sie sich näher über die Fördermöglichkeiten informieren können. Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit

ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten. Die Energieausweise der beiden Häuser befinden sich im Anhang.. Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind. Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten. Nebenkosten Kaufvertrag: 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.