

## Schönes Anwesen im Rosental



Ensemble aus Wohn- und einem Nebengebäude

**Objektnummer: 1676\_3052**

**Eine Immobilie von RE/MAX Impuls in Seeboden**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9162 Strau                               |
| <b>Baujahr:</b>          | 1967                                     |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 190,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 6  |
| <b>Bäder:</b>            | 2  |
| <b>WC:</b>               | 2  |
| <b>Stellplätze:</b>      | 5  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>D</b> 106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 335.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |  |

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Markus Stenitzer**

RE/MAX Impuls in Seeboden  
Thomas Morgenstern Platz 1  
9871 Seeboden

H +43 664/2807578

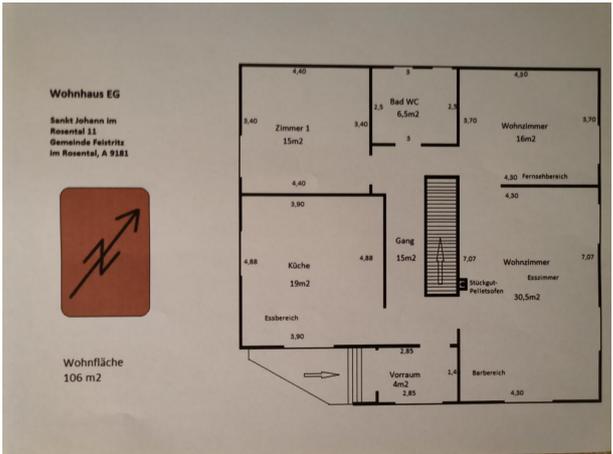


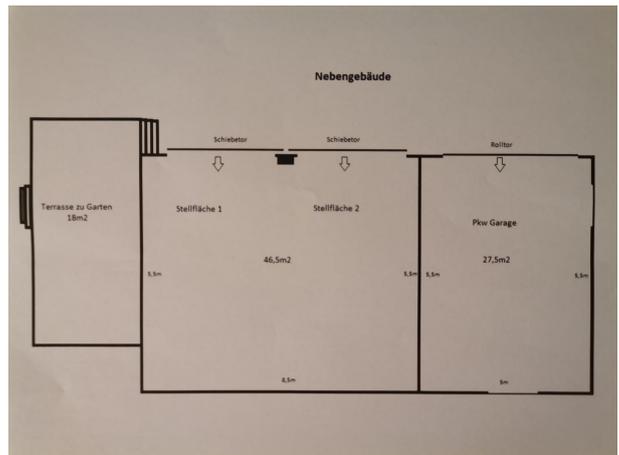
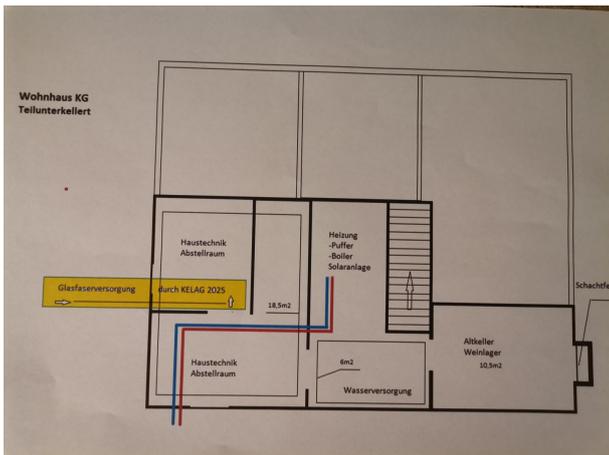
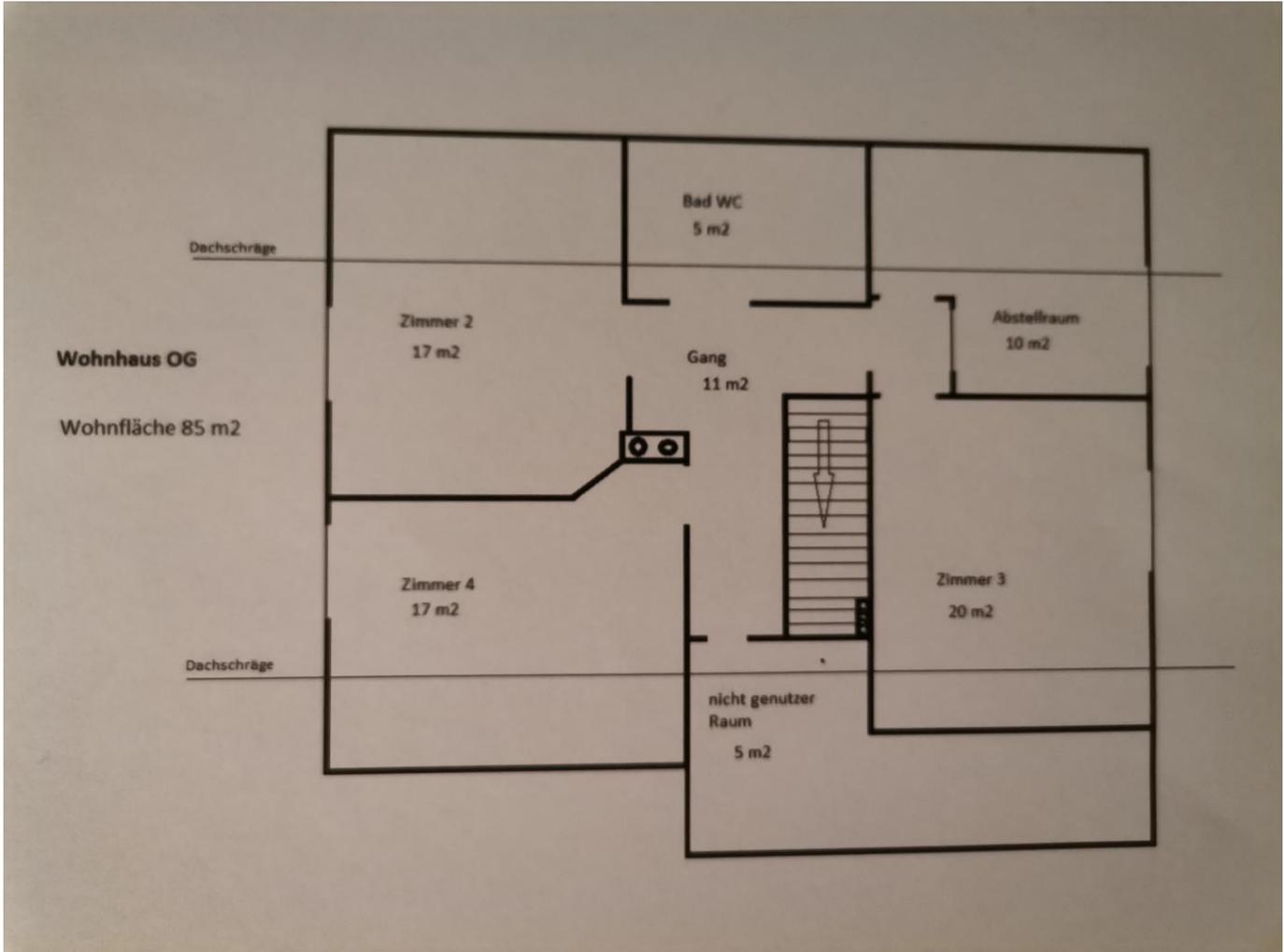




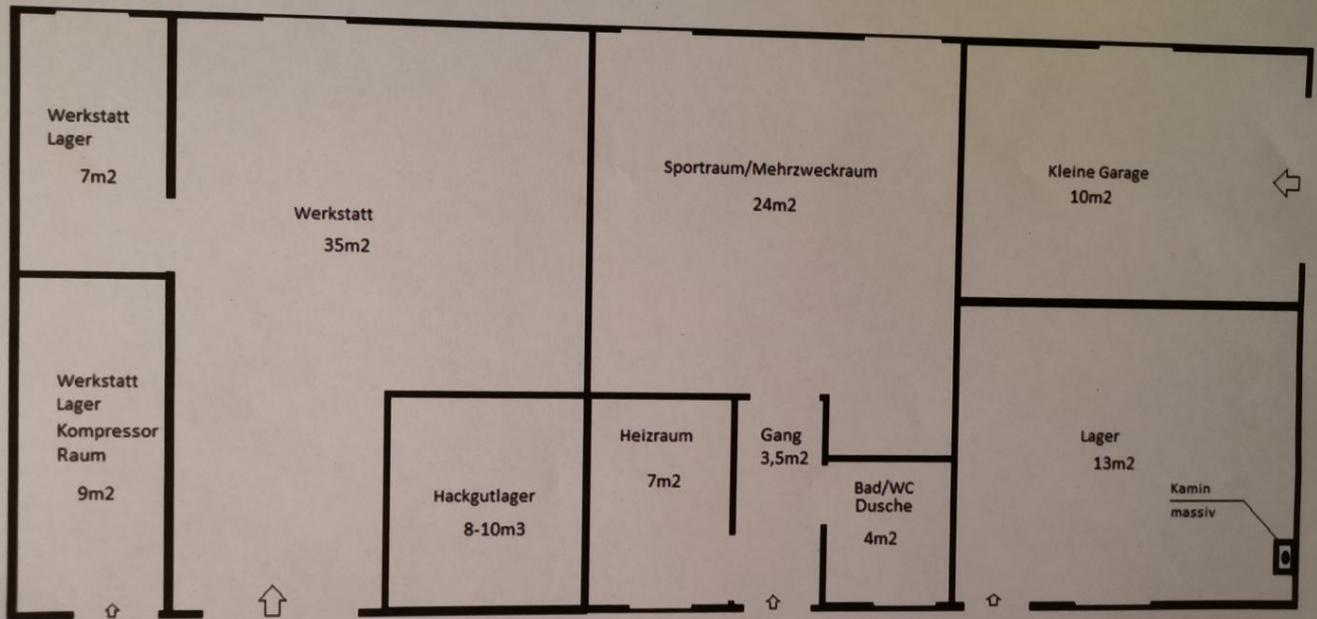




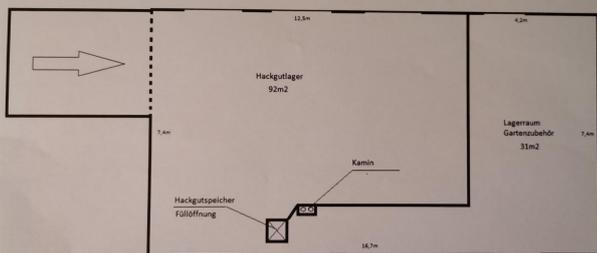




### Wirtschaftsgebäude EG



### Wirtschaftsgebäude OG





## Objektbeschreibung

VIEL PLATZ FÜR IHRE TRÄUME GEPFLEGTES WOHNHAUS MIT GROSSEM GRUND UND ZWEI NEBENGEBÄUDEN Dieses Anwesen in St. Johann im Rosental kann mit zahlreichen Besonderheiten aufwarten. Es handelt sich um ein Ensemble bestehend aus einem Wohnhaus, zwei Nebengebäuden und einem großen Garten. Das Einfamilienhaus mit rund 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde in den 60er Jahren errichtet und laufend liebevoll modernisiert. Es verfügt im Erdgeschoß über einen großen Wohnraum, eine gemütliche Küche, einen weiteren Raum, der beispielsweise als Büro nutzbar ist und ein Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer und ein weiteres Bad. Technisches Highlight ist die effiziente Hackgut-Heizanlage, die niedrige Heizkosten ermöglicht. Die moderne Solaranlage sorgt für das Warmwasser. Das Haus ist teilunterkellert. Hier befinden sich die Haustechnik und Abstellräume. **HOBBIES HERZLICH WILLKOMMEN** Auf dem 2.062 m<sup>2</sup> großen Grundstück haben Sie vor allem sehr viel Platz für unterschiedliche Aktivitäten. Ihnen stehen zwei Nebengebäude mit ausreichend Raum für Ihre Hobbies zur Verfügung. Im westlichen Hofgebäude sind im Erdgeschoss auf über 90 m<sup>2</sup> eine Werkstatt, ein Mehrzweckraum, ein kleines Bad und zwei Lagerräume untergebracht. Auch die Hackgut-Heizanlage ist in diesem Gebäude untergebracht. Eine kleine Garage ist zusätzlich Teil dieser Ebene. Im Obergeschoss befindet sich das Hackgutlager und ein weiterer großer Lagerraum. Im zweiten Nebengebäude stehen Ihnen neben der modernen Garage ein großzügiger Bereich mit Schiebetüren zur Verfügung. Mit einer Fläche von rund 46 m<sup>2</sup> kann dieser Raum multifunktional genutzt werden. Die geschützte Terrasse lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Anziehungspunkt ist der schöne Garten, der zahlreiche Möglichkeiten zum Relaxen und für Hobbygärtner bietet. Ein Paradies für Gartenliebhaber. **LAGE** Dieses Anwesen befindet sich an der Rosentalstraße mit sehr guter Verkehrsanbindung. Supermärkte, Kindergarten, Volksschule und Ärzte in Feistritz im Rosental sind in rund 5 Minuten mit Auto oder Bus erreichbar. St. Jakob mit Apotheke, Volksschule, Neuer Mittelschule und der Höheren Lehranstalt für Wirtschaftliche Berufe ist rund 13 km entfernt. In 10 Minuten sind Sie mit dem PKW in Ferlach, in gut 15 Minuten in Klagenfurt-Viktring, in rund 30 Minuten in Velden am Wörthersee und an der Stadtgrenze von Villach. St. Johann im Rosental gehört zur Marktgemeinde Feistritz im Rosental und liegt am Fuße der Karawanken und unweit der Drau. Über das Bärenal gelangt man zur Klagenfurter Hütte, die ein wichtiger Stützpunkt für Naturliebhaber, Wanderer und Bergsteiger ist. Der nahe Hochstuhl an der Grenze zwischen Kärnten und Slowenien bildet mit einer Höhe von 2.237 m den höchsten Gipfel der Karawanken. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 106.8  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw D  
ärmebedarf:

RE/MAX Impuls – Ihre Nr. 1 in Oberkärnten! Sie möchten immer als Erster informiert sein? Jetzt alle neuen Objekte schon einen Tag früher exklusiv nur auf [remax.at](http://remax.at)!