

# Casa Rosella - Bungalow am Waldrand zwischen Stadt und See



Casa Rosella - Wohnen im Grünen

**Objektnummer: 0015000741**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9851 Lieserhofen                 |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 78,11 m <sup>2</sup>             |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 78,11 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,68                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 449.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Edith Pirker**

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH  
Hauptstraße 82  
9871 Seeboden

T +43476281013  
H +43 664 627 54 50









## Objektbeschreibung

Ein kleiner Bungalow am Waldesrand und am Rande einer hübschen Siedlung - ein Platz abseits vom städtischen Trubel - zwischen Stadt und See, und doch erreichen Sie in 4 bis 6 Minuten sowohl die Bezirksstadt Spittal an der Drau als auch den Millstätter See mit all seinen faszinierenden Facetten und Genusspotentialen.

Nur wenige Autominuten zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Krankenhaus, Ämtern und Behörden, Gastronomie, Kultur und Unterhaltung, sowie Sportstätten (Sportberg Goldeck, Millstätter See, Eishalle) und unzähligen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Obwohl mitten in der Kärntner Bergwelt gelegen, lebt man hier nur ca. 2,5 Autostunden von der italienischen Küste entfernt und der gesamte Alpe – Adria Raum lädt von hier aus zum Erkunden ein.

Der kleine, aber sehr feine Bungalow befindet sich bereits in der Bauphase und wird in ökologischer Holzbauweise errichtet. Ein einzigartiges Wohngefühl, Ihr Wohnraum wird mit der Umgebung förmlich verschmelzen.

Neben dem Wohnhaus mit Terrasse entsteht auch noch ein Doppelcarport mit Abstellraum.

**Der Baustart ist bereits erfolgt!**

LAGE:

Österreich, Kärnten, 5 Autominuten in die Bezirksstadt Spittal an der Drau, wenige Autominuten vom Millstätter See entfernt, zwischen Berg und See! am Siedlungsrand mit dörflichem Charakter, viele Natur,

ENTFERNUNGEN:

Millstätter See 7 Minuten 4,1 km

Spittal an der Drau 5 Minuten 2,9 km

Goldeck Bergbahnen Talstation 11 Minuten 6,3 km

Villach 35 Minuten 44,7 km

Grado, obere Adria 2 Stunden 33 Minuten, 221 km

Salzburg 1 Stunden 45 Minuten, 145 km

München 3 Stunden 09 Minuten, 275 km

DER PLATZ: Waldrand, Siedlungsrand, gut erreichbar, sonnig, viel Natur, keine Gefahrenzone,

Der begrünte nicht allzu große Garten lädt Sie ein Ihre Gestaltungsideen zu verwirklichen.

Das Grundstück liegt am Rande eines kleinen Biotopes, das noch mehr zur angenehmen Atmosphäre der Liegenschaft beiträgt.

DAS HAUS:

Bungalow mit Satteldach, in massiver Holzbauweise mit Holzfaserdämmung und Putzfassade sowie teilweise mit Holzschalung,

attraktive Optik mit kompakter Raumaufteilung:

Vorraum, Technikraum, WC, Badezimmer mit Fenster, 2 Schlafzimmer, Wohnraum mit Küchenbereich, Wintergarten,

WEITERE INFORMATIONEN:

Die Ausstattung ist hochwertig und zum Gesamteindruck passend gewählt, die Bodenauswahl bzw. die Auswahl der Fliesen kann noch auf Kundenwunsch adaptiert werden.

Ein gekonnter Mix aus heimeligen Holz in Kombination mit weißen Wandflächen tragen zum gemütlichen und nicht überladenen Charakter des Hauses bei.

Im Herzstück, dem Wohnraum mit Küchenbereich ist die Deckenuntersicht bis in die Dachuntersicht offen; es entsteht viel Raum zum Leben, durch die fehlende Begrenzung nach oben ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Im Bereich der Küche ist ein Fliesenboden vorgesehen, der übrige Wohnraum punktet mit einem hochwertigen Holzboden.

Eine Kaminanschlussmöglichkeit im Küchenbereich ermöglicht die Installation einer alternativen Heiz- und Kochgelegenheit, dies schafft eine gewisse Unabhängigkeit im Falle eines Stromausfalles.

Grundsätzlich wird das Objekt mittels Luftwärmepumpe beheizt, die Wärmeübertragung erfolgt mittels Fußbodenheizung, auch das Warmwasser wird mit der Raumheizung kombiniert hergestellt.

Fordern Sie gerne die detaillierten Unterlagen über das interessante und mit viel Liebe geplante Projekt bei uns an. Gerne zeigen wir Ihnen diesen besonderen Platz persönlich vor Ort. Kontaktieren Sie uns für eine Terminvereinbarung.

**Kaufnebenkosten:**

Maklerhonorar 3,6 % inklusive USt.

Grunderwerbsteuer 3,5 % vom Kaufpreis

Grundbucheintragungsgebühr 1,1% vom Kaufpreis (Gebührenbefreiung in bestimmten Fällen)

Kosten der Vertragserrichtung laut Tarif

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!