

Exposé

Einfamilienhaus in Feistritz im Rosental

**Traumhaftes Ferienhaus in Feistritz im Rosental -
vollständig modernisiert und sofort einzugsbereit**



Objekt-Nr. **OM-459038**

Einfamilienhaus

Verkauf: **285.000 €**

Feriedorf 28
9181 Feistritz im Rosental
Kärnten
Österreich

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	88,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein liebevoll gepflegtes Ferienhaus in ruhiger Lage im malerischen Rosental, Südkärnten – umgeben von Karawanken-Panorama und der typisch kärntnerischen Naturlandschaft.

Das Haus bietet auf zwei Etagen ca. 88 m² Wohnfläche mit hochwertigem Echtholzparkett in Erd- und Obergeschoss. Der eigene Garten (ca. 400 m² Gesamtgrundstück) mit Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein. Zusätzlich besteht ein Mitbenutzungsanteil an den Gemeinschaftsanlagen des Feriendorfes.

Umfangreiche Modernisierungen in den letzten Jahren:

- Luft-Wärmepumpe (Heizung & Kühlung), 2023
- Internorm Holz-Alu-Fenster, dreifach verglast, und Haustür, 2024
- Dachflächenfenster, 2023
- Einbauküche mit Induktionsherd und Geschirrspüler, 2022
- Holzfassade gestrichen, 2022
- WC Erdgeschoss modernisiert, 2016
- Sicherungskasten erneuert, 2023
- Abstellraum Garten mit Stromanschluss neu errichtet, 2024

Weitere Ausstattung: überdachter Carport, eigene SAT-Anlage, Außendämmung, Dachdämmung 15 cm.

Das Objekt ist flexibel nutzbar – als Erstwohnsitz, Zweitwohnsitz oder zur touristischen Vermietung. Es fallen keine Kosten durch das Feriendorf an, da es sich um ein eigenständiges Grundstück handelt; lediglich die üblichen Gemeindeabgaben werden fällig. Das Haus wird vollständig möbliert übergeben. Nichtraucherhaus.

Verkauf provisionsfrei vom Eigentümer. Besichtigung nach Vereinbarung.

Ausstattung

Echtholzparkett, Luft-Luft Wärmepumpe, 3-glas Holz Alu Fenster, offener Kamin

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Keine Gebühren durch das Feriendorf, laufende Gebühren und Abgaben (Versicherung, Wasser, Kanal, Grundsteuer, Müllabfuhr, Winterdienst) ca 1.000 Eur / Jahr. Bisheriger Stromverbrauch insgesamt gesamt je nach Nutzung im Winter 4000-6000 kWh p.a.

Energieausweis HWB119 fGee 0.93 EEK fGee B

Lage

Am Rande des Feriendorfs gelegen, einige Anlagen (Schwimmteich, Pool, Fitness-Studio, Kletterhalle) können kostenfrei oder mit Rabatt zu den Öffnungszeiten mitbenutzt werden.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Baujahr	1991

Exposé - Galerie



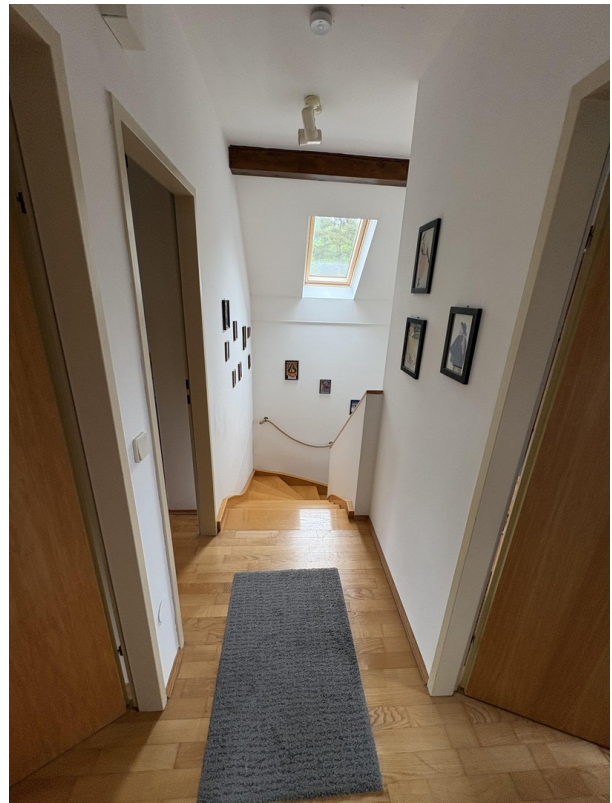
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



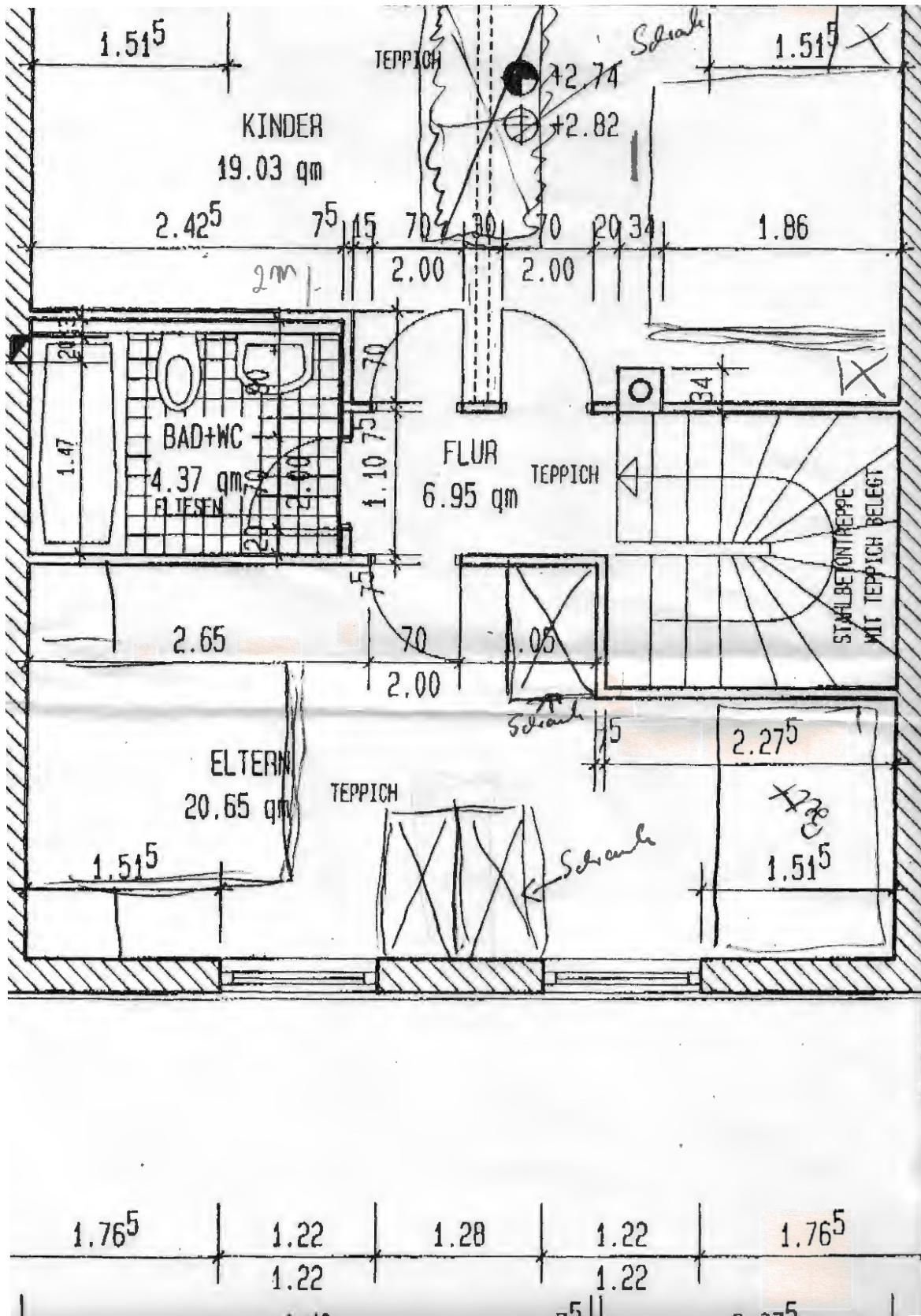
Exposé - Galerie



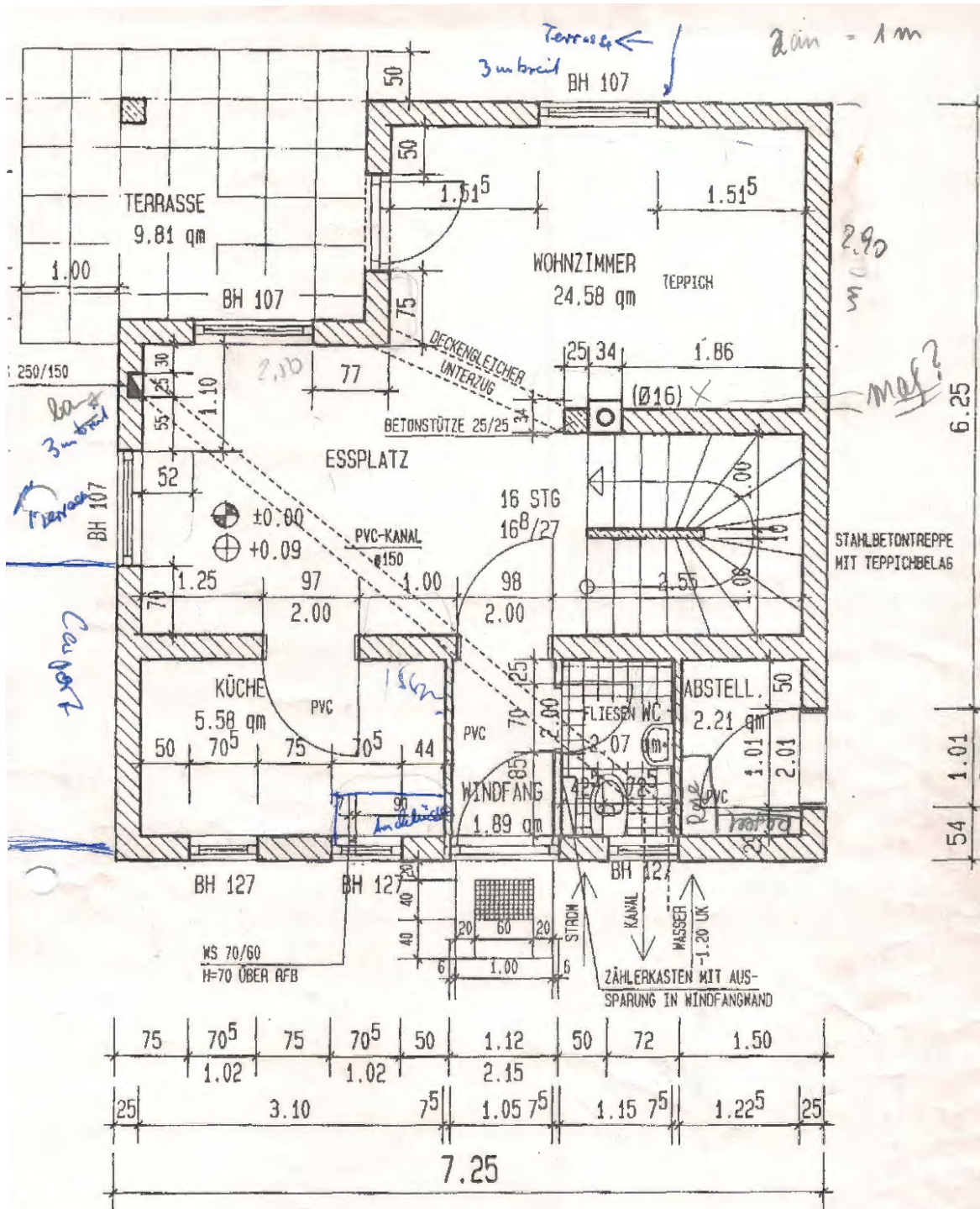
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

**SPORT & FERIENDORF
ROSENAL**
Sportferiendorf Rosental
Errichtungs- und Betriebsges.m.b.H.
A-9020 Klagenfurt, Deutenhofenstraße 12

Exposé - Grundrisse

