

Ein-/Zweifamilienhaus bei Rosenbach



9183 Rosenbach

Obj.Nr. 904/03573

Beziehbar ab: nach Vereinbarung

Grundfläche
2.519 m²

Wohnfläche
154 m²

€ 470.000,00

Kaufpreis

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt

Heizung
ZH, Pellets, Solar



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner
Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E gerhard.barta@immobilien-barta.at

W www.immobilien-barta.at

Lage: Ruhige ländliche Grünlage im Ortsbereich Kanin bei Rosenbach, Gemeinde St. Jakob im Rosental. Infrastruktur und Schulen im nahen Gemeindeort St. Jakob gegeben, Autobahnanschluss nach Villach in unmittelbarer Nähe.

Grundstück: 2.519 m² ebenes Grundstück. Ca. 2.160 m² davon sind als Bauland-Dorfgebiet gewidmet. Der Rest ist Grünland bzw. Wald. ein Teil der Grundfläche liegt auf der gegenüber liegenden Seite des Zufahrtsweges und könnte z.B. noch mit einer Garage oder einem Nebengebäude bebaut werden. Im südliche Bereich fließt ein kleiner Bach über das Grundstück. Entlang der östlichen Grenze besteht ein außerbücherliches Wegservitut für eine angrenzende landwirtschaftliche Liegenschaft.

Gebäude: Ein/- oder Zweifamilienhaus in Massivbauweise mit Vollwärmeschutz. Teilunterkellert. Baujahr 1968. Im Jahr 2016 komplett renoviert.

Raumaufteilung:

KG. Garage, Heizraum

EG: Vorraum, Treppenhaus, offen gestaltete Essküche mit Ausgang zur gedeckten Südterrasse, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit WC, 2 Abstellräume.

OG: Loftartige offene Raumgestaltung: Wohnküche/Essbereich, Bad mit WC, 2 Schlafzimmer, 2 Balkone. Das Bad lässt sich nach Wunsch leicht mit einer Trennwand vom offenen Wohnbereich abtrennen.

Heizung: Pellets-Zentralheizung und Warmwasser-Solaranlage, Kaminofen im Wohnraum.

Mobiliar: Die Küchen und weiteres Teilmobiliar können zum Teil nach Vereinbarung verbleiben.

9183 Rosenbach

Obj.Nr. 904/03573

Details

Wohnfläche	154 m ²	Grundfläche	2.519 m ²	Baujahr	1968
Zimmer	6	Bäder	2	Balkon	2
Terrasse	1	Geschoße	2	Barrierefrei	nein
Garage	1	Keller	ja	Zustand	sehr gut

Mobiliar: Teilmöbliert

Anschlüsse: Kanal, Strom, Wasser

Energie

Heizung: ZH, Pellets, Solar

Energieausweis	vorhanden	HWB	69,00 kWh/m ² a	f _{GEE}	0,93
		C		B	
		Energieklasse Heizwärmebedarf		Energieklasse f _{GEE}	

Lage

Lage: Grünlage, ländlich, ruhig, sonnig

ALLE KOSTEN IM ÜBERBLICK

Provision 3 % zzgl. 20 % USt.

€ 470.000,00

Kaufpreis

 € 3.052,54/m²



Südansicht



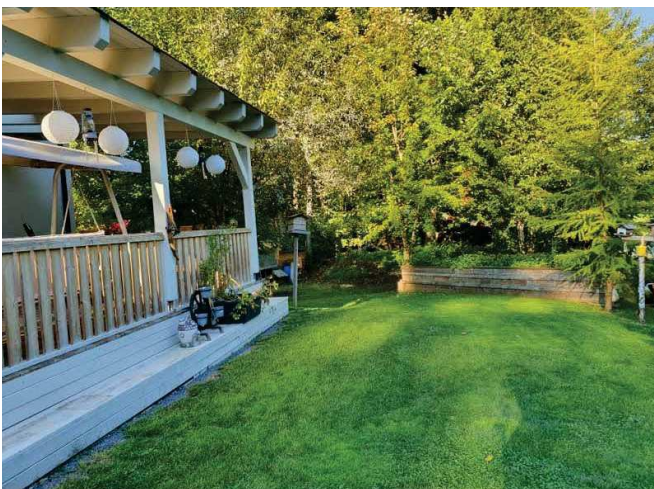
Westansicht



Ostansicht



Nord-Ostansicht



Garten + Terrasse



Garten 1



Garten 2



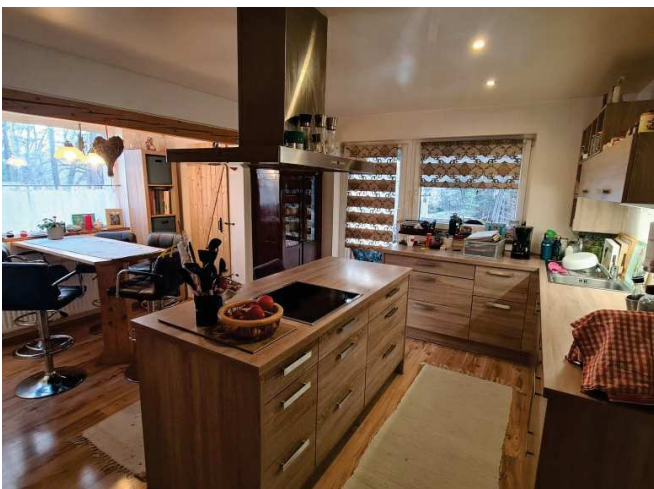
Hochbeet



Bach



Grund gegenüber



Essküche EG



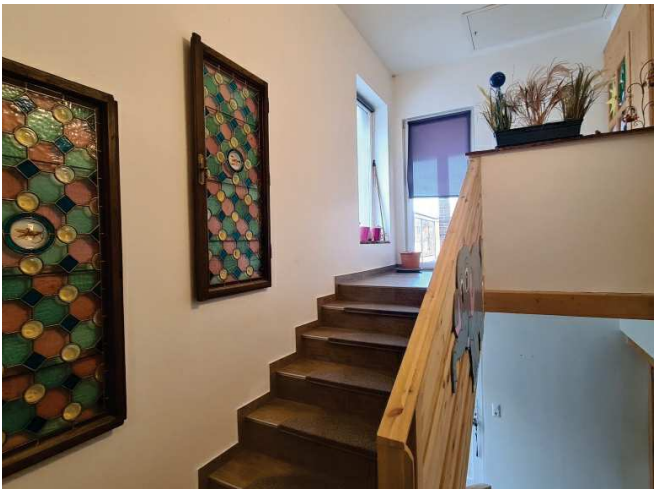
Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



Bad EG



Treppenhaus



Offener Bereich OG



Essküche OG 1



Essküche OG 2



Bad 0G



Zimmer 1 0G



Zimmer 2 0G



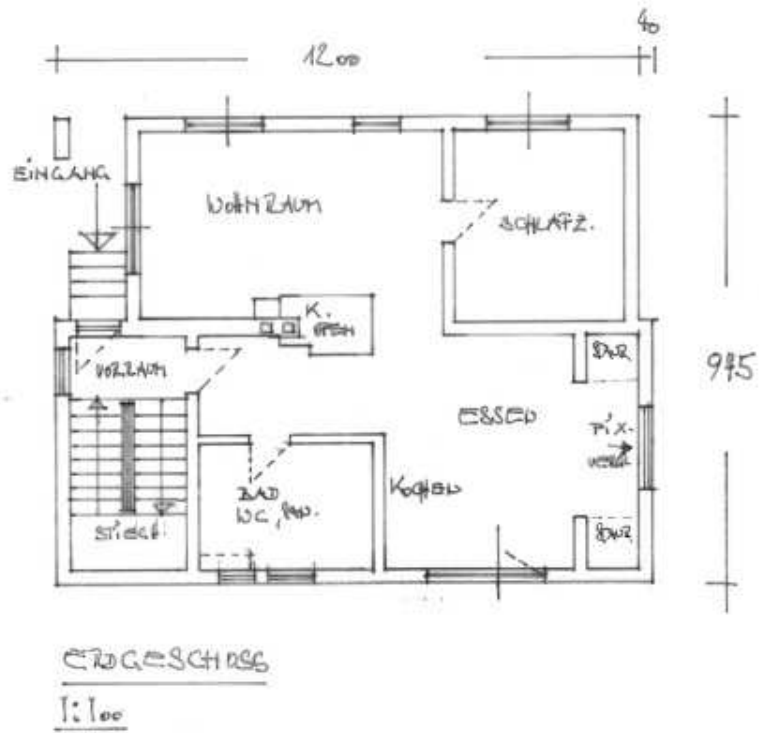
Balkon 0G



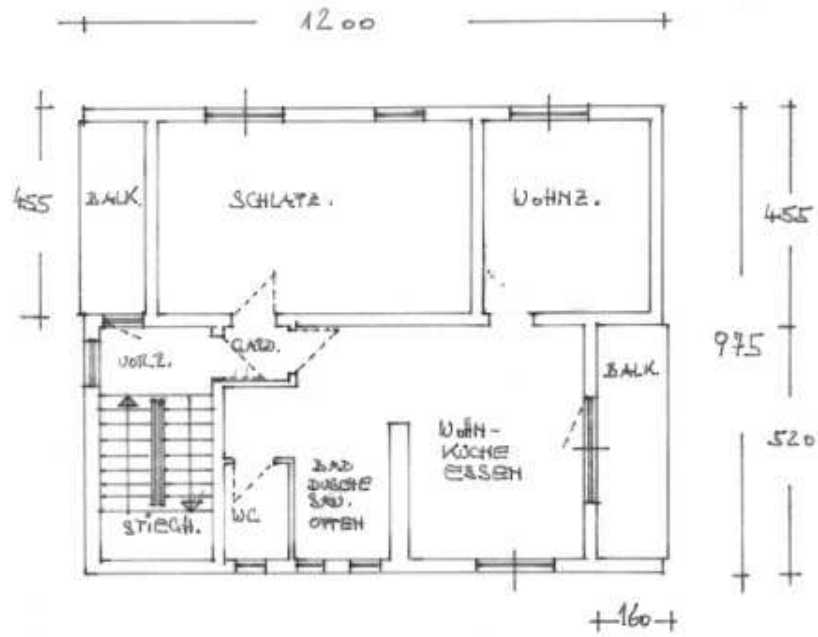
Gedeckte Terrasse



Heizung



Grundriss EG



OBERGESCHSS

1:100

Barta
Immobilientreuhand

Bahnhofplatz 9
9500 Villach

T +43 (0) 42 42 - 24 2 64

E office@immobilien-barta.at

W www.immobilien-barta.at



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner
Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E gerhard.barta@immobilien-barta.at

Nebenkosten

Die angeführten Kaufpreise verstehen sich zuzüglich der Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Vermittlungsprovision laut Immobilienmaklerverordnung, Kosten der Kaufvertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenverfassers sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren. Eine detaillierte Nebenkostenaufstellung samt allen Information zum Maklervertrag inkl. Konsumentenschutzbestimmungen (FAGG, KSchG) finden Sie in beiliegendem Merkblatt (ÖVI-Form Nr. 13K /07/2023).



IMMOBILIENTREUHÄNDER