

WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN – NATUR, RUHE & LEBENSQUALITÄT IM ROSENTAL

Objekt: PQ-103 | Weizelsdorf 99 | 9181 Weizelsdorf |
579.000,00 €



Objektdaten

ImmoNr.	PQ-103	Balkon/	53 m ²
Stellplätze	2 Carports 2 Freiplätze	Terrasse Fläche	
Boden	Fliesen	Anzahl	2
Befeuerung	Luft-/ Wasserpumpen	Terrassen	
Heizungsart	Zentralheizung	PLZ	9181
Küche	Einbauküche	Ort	Weizelsdorf
Bad	Fenster, Pissoir, Dusche und Wanne	Kaufpreis	579.000,00 €
Unterkellert	Ja	Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Kamin	Ja	Objektart	Haus
Gäste WC	Ja	Objekttyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	131 m ²	Nutzungsart	Wohnen
Nutzfläche	238 m ²	Vermarktungs- art	Kauf
Grundstücks- größe	1.505 m ²	Verfügbar ab	nach Absprache
Anzahl Zimmer	4	Baujahr	1972
Anzahl	2	Zustand	Gepflegt
Schlafzimmer		HWB	109 kWh/(m ² a)
Anzahl sep. WC	2	Klasse HWB	D
		fGEE	1,12
		Klasse fGEE	C

Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus liegt in absoluter Ruhelage im wunderschönen Rosental in Kärnten – nur etwa 15 Autominuten von der Landeshauptstadt Klagenfurt entfernt. Das großzügige Grundstück mit 1.505m² Fläche, der unverbaubare Blick auf die Berge, ein Badeteich in unmittelbarer Nähe sowie moderne, durchdachte Haustechnik machen diese Immobilie zu einer echten Rarität für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Das massiv gebaute Haus wurde ab 2007 laufend saniert und modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnfläche beträgt ca. 131m², ergänzt durch einen ausgebauten Wohnkeller inklusive Technikraum mit zusätzlichen ca. 107m² – ideal als Büro, Gästebereich, Hobbyraum, Fitness- oder Wellnesszone. Insgesamt bietet das Objekt also über 230m² Nutzfläche.

Zur technischen Ausstattung zählen eine moderne Luftwärmepumpe (2014), eine Photovoltaikanlage (2024) mit 10kW Stromspeicher, eine Solarthermieanlage (2007) zur Warmwasserbereitung sowie ein Vollwärmeschutz. Die Wasserversorgung erfolgt über eine Wassergenossenschaft, was für besonders niedrige laufende Fixkosten sorgt. Dach und Fenster wurden 2007 erneuert – alle Fenster sind mit integrierten Fliegenschutzgittern ausgestattet.

Im Außenbereich überzeugt das Haus mit einem großzügigen Garten, neu errichteten überdachten Terrassen, einem Carport (2007) sowie mehreren Stellplätzen. Der Pool (2007) mit Gegenstromanlage sorgt für Erfrischung im Sommer, zusätzlich gibt es einen Badeteich in unmittelbarer Nähe. Im Haus selbst befinden sich eine moderne Einbauküche (2007), ein

Quantschnig.immo

Partyraum mit Pelletsofen und Bar (2016) sowie ein Fitnessbereich mit integrierter Sauna – perfekter Rückzugsort für Sport und Entspannung. Für mehr positive Effekte auf Körper und Geist sorgt ein Whirlpool im Badezimmer.

Fazit: Ein hochwertig ausgestattetes, modernisiertes Haus mit viel Platz, traumhafter Lage und hervorragender technischer Infrastruktur – sofort bezugsbereit und bereit für ein neues Kapitel.

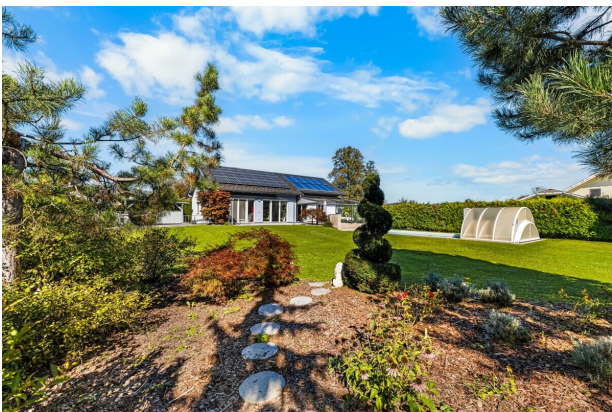
Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Dieses Haus muss man erleben!

Lage

Die ruhige, naturnahe Umgebung bietet einen herrlichen Ausblick auf die Karawanken und lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturgenuss ein. Trotz der ländlichen Lage ist die Gemeinde Feistritz im Rosental gut angebunden – die Landeshauptstadt Klagenfurt ist ca. 15 Autominuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung finden sich in unmittelbarer Nähe. Die Sportstadt Ferlach befindet sich nur 6 km entfernt.

Quantschnig.immo

Objektfotos



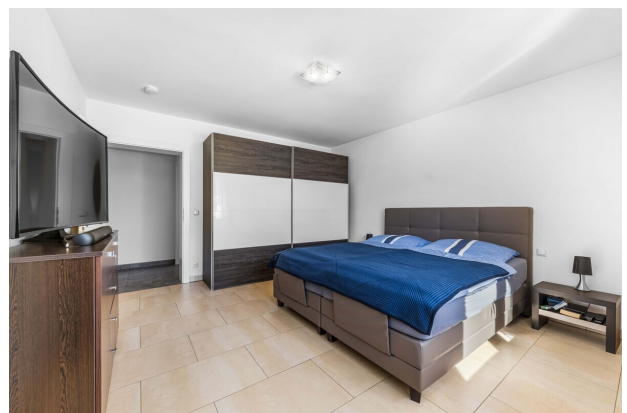
Quantschnig.immo



 Quantschnig.immo

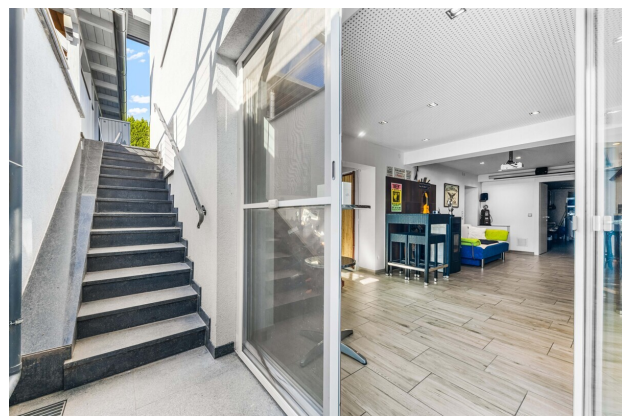








 Quantschnig.immo





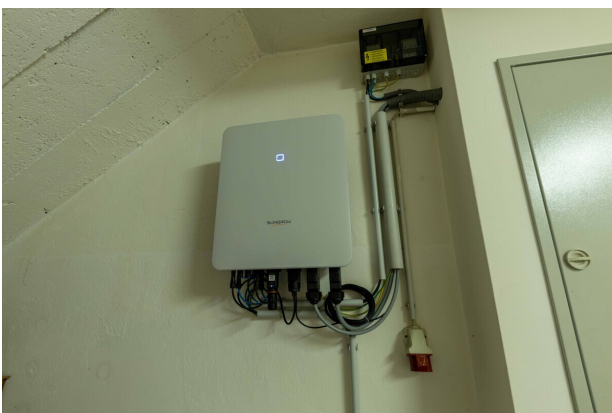
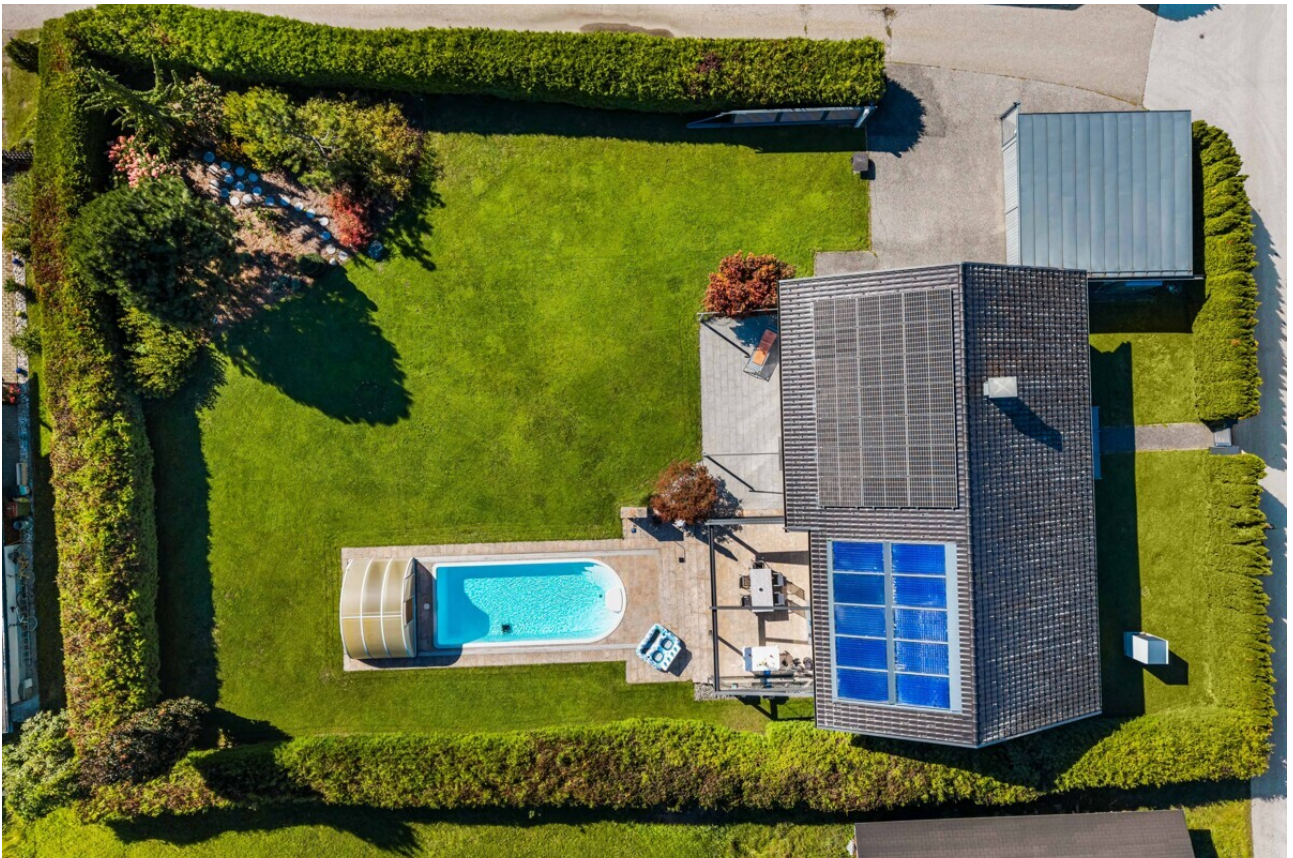
Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Quantschnig.immo



Grundriss

EG



Exposéplan, nicht maßstäblich

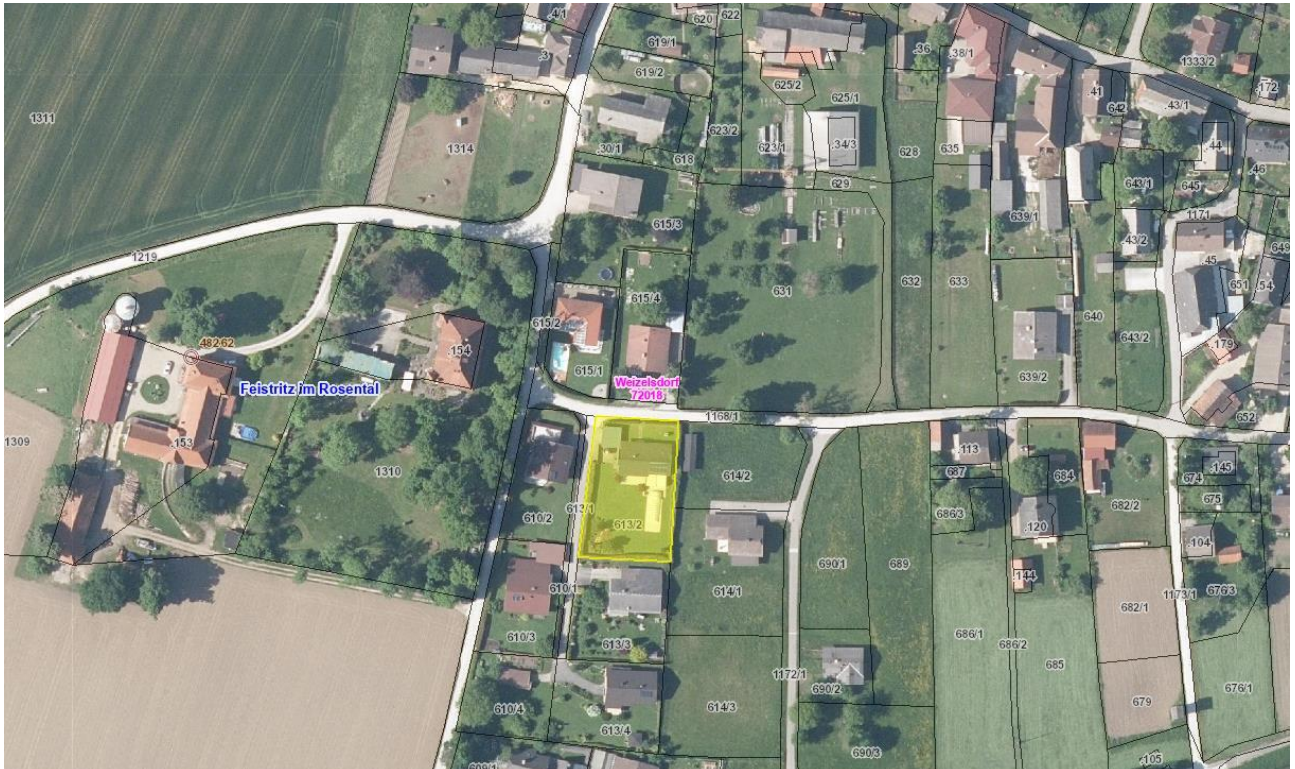
Keller



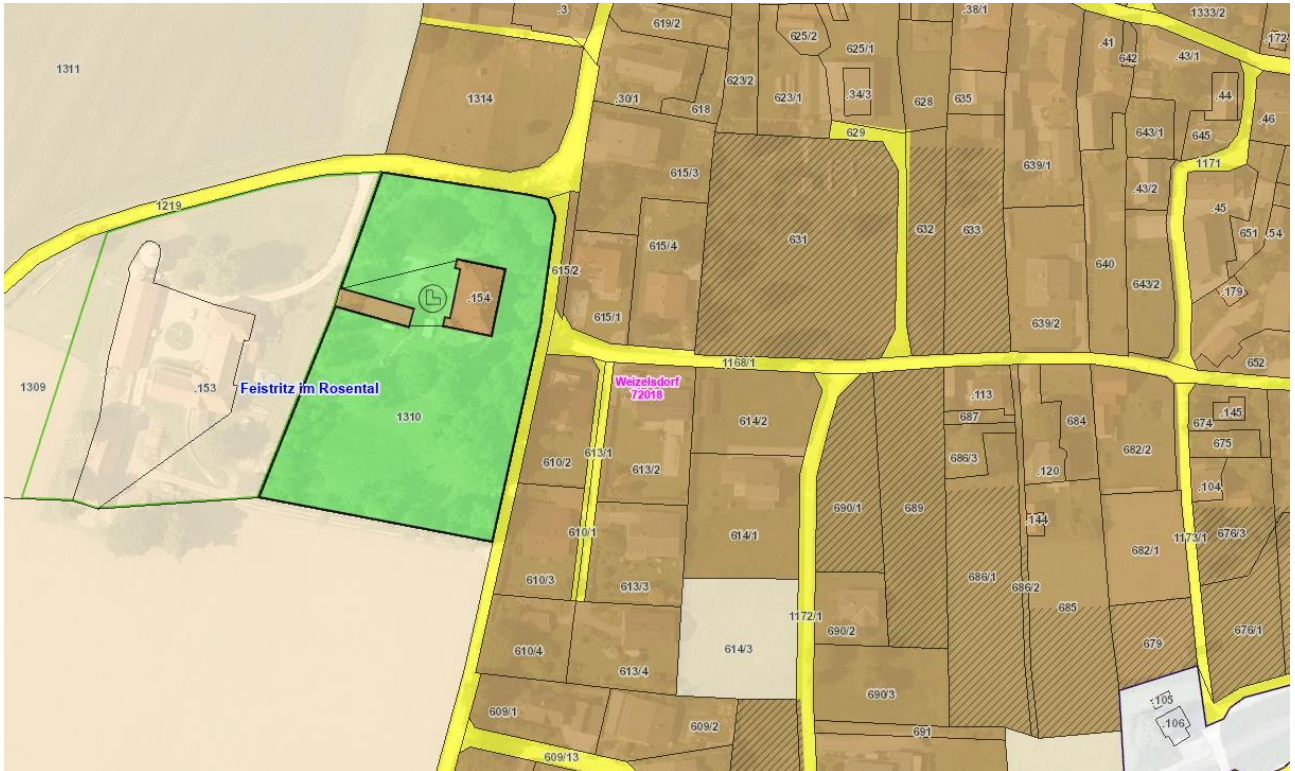
Exposéplan, nicht maßstäblich

Lageplan

Grundstück



Widmung



Lage



Quantschnig.immo

Ihr Ansprechpartner



Herr Patrick Quantschnig
Quantschnig Immobilien
Koschatstraße 22
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Telefon: +43 660 8131452

E-Mail: office@quantschnig.immo

Nebenkostenübersicht bei Kaufverträgen

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. Der Makler kann auch mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

- 3,5 % Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht)
- Kosten der Vertragseinrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen z.B. für Beglaubigungen, Verwaltungsabgaben (Magistrate und Bezirkshauptmannschaften) und Grundbuchsgesuche (elektronische übermittelte Gesuche € 44, sonst € 62).
- Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
- Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
- Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließung und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
- Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

(a) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen • Unternehmen aller Art
- Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück jeweils bei einem Wert

bis € 36.336 4 % zzgl. 20% Umsatzsteuer von € 36.336 bis € 48.448 pauschal € 1.453,- zzgl. 20% Umsatzsteuer

über € 48.448

3 % zzgl. 20 % Umsatzsteuer

(b) bei Optionen: 50 % der Provision gem. Punkt 7. (a), welche im Fall des Kaufes durch d