

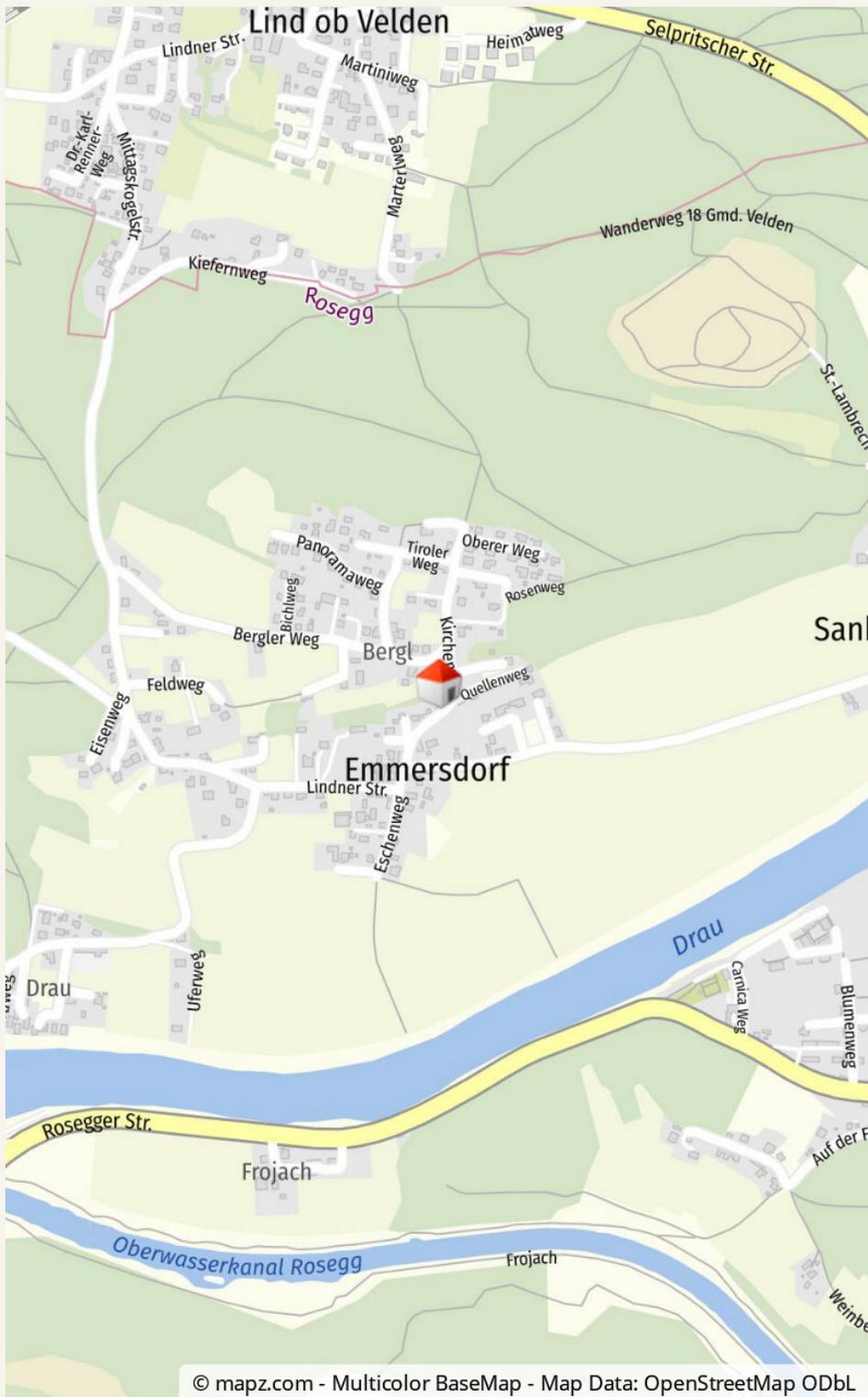
FERSTL

IMMOBILIEN

Ihr Rückzugsort in Kärnten - idyllischer Bungalow in ruhiger Lage

Exposé





Lage

Adresse: Kirchenweg 11 in 9232 Rosegg / Emmersdorf

Rosegg in Kärnten besticht durch seine Lage nahe dem Wörthersee, dem Faaker See und der Stadt Villach. Die Gemeinde vereint Natur, Erholung und eine hervorragende Infrastruktur, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht. Neben dem historischen Schloss Rosegg und dem beliebten Tierpark bietet die Region zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Wassersport an den umliegenden Seen. Die Nähe zur Südauto- bahn (A2) sowie der nur etwa 30 Minuten entfernte Flughafen Klagenfurt sorgen für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Rosegg ist somit ideal für Familien, Naturliebhaber und all jene, die ein ruhiges, aber gut angebundenes Zuhause suchen.



Daten

ImmoNr.	2595	Heizungsart	Zentralheizung, Wärmepumpe
Objektart	Haus	Kamin	Ja
Objekttyp	Bungalow	Bad	Dusche und Wanne
Nutzungsart	Wohnen	Gäste WC	Ja
Vermarktungsart	Kauf	Kabel Sat TV	Ja
Anzahl Zimmer	3	Sauna	Ja
Wohnfläche	150 m ²	Wintergarten	Ja
Anzahl Schlafzimmer	1	Baujahr	1970
Anzahl Badezimmer	1	Garage Anzahl	2
Anzahl sep. WC	1	Freiplatz Anzahl	3
Anzahl Terrassen	1	Kaufpreis	495.000,00 €
Stellplätze	2 Garagen 3 Sonstige	Erläuterung Provision	Sollte es zu einem rechtskräftigen Kaufvertrag kommen, so wird ein Betrag von 3 % zzgl. 20 % MwSt. vom Kaufpreis in Rechnung gestellt.Sollte es zu einem rechtskräftigen Kaufvertrag kommen, so wird ein Betrag von 3 % zzgl. 20 % MwSt. vom Kaufpreis in Rechnung gestellt.
Befeuerung	Luft-/Wasserpumpe		



Beschreibung

Dieser Bungalow bietet auf ca. 150 m² Wohnfläche ein harmonisches Wohnambiente in ruhiger, idyllischer Lage. Gelegen auf dem Sonnenplateau von Rosegg, genießen Sie hier absolute Entspannung – und dennoch eine perfekte Anbindung an die umliegenden Ortschaften. Velden am Wörthersee ist nur etwa 10 Fahrminuten entfernt, den wunderschönen Faaker See erreichen Sie in ca. 15 Fahrminuten.

Das ursprüngliche Baujahr des Hauses liegt in den 1970er-Jahren, doch mit einer umfassenden Erweiterung im Jahr 2020 wurde der Wohnraum modern ergänzt. Dabei entstand ein großzügiger Wintergarten sowie ein geräumiges Schlafzimmer, die das Wohngefühl deutlich aufwerten.

Der Eingangsbereich ist praktisch gestaltet: Über die Garage gelangen Sie direkt zur Haustür. Von hier aus führt der Weg geradewegs in die funktionale Küche. Ein angrenzender Raum bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum. Ein Gäste-WC ist ebenfalls im Flur vorhanden.

Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige, lichtdurchflutete Wohnbereich, der mit einem traumhaften Ausblick besticht. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Wintergarten, der eine

perfekte Verbindung zwischen Wohnraum und Natur schafft. Dank der großen Glasflächen genießen Sie ganzjährig eine helle, freundliche Atmosphäre. Direkt daran angrenzend befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit Zugang zum Badezimmer, das mit einer Badewanne, einer Dusche sowie einem WC komfortabel ausgestattet ist.

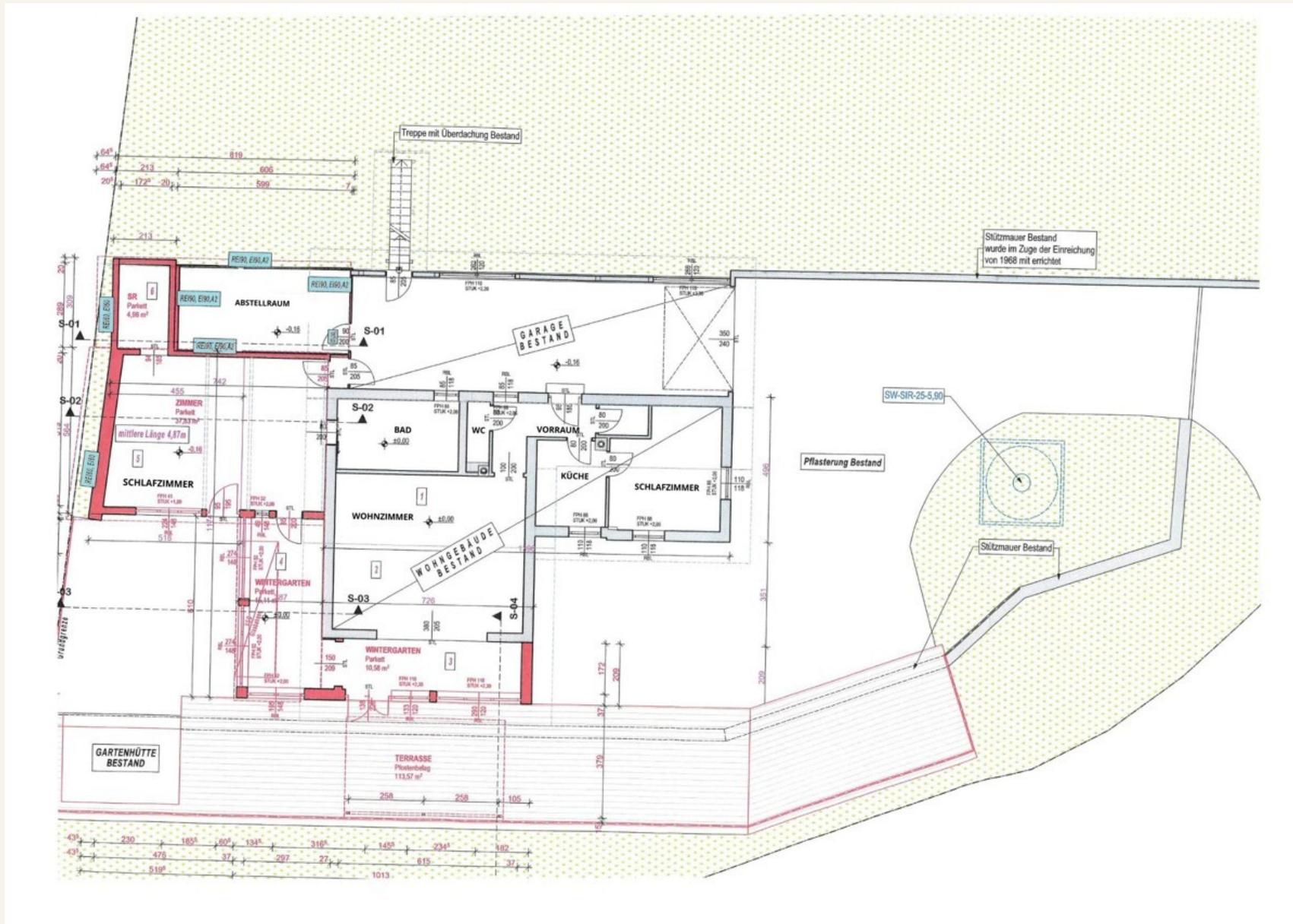
Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse, die ideal zum Sonnenbaden oder für gesellige Abende im Freien geeignet ist. Für Wellnessliebhaber steht eine gemütliche Fassauna bereit. Auch für Handwerks- und Hobbybegeisterte ist bestens gesorgt: Eine großzügige Werkstatt bietet reichlich Platz für kreative Projekte und praktische Arbeiten.

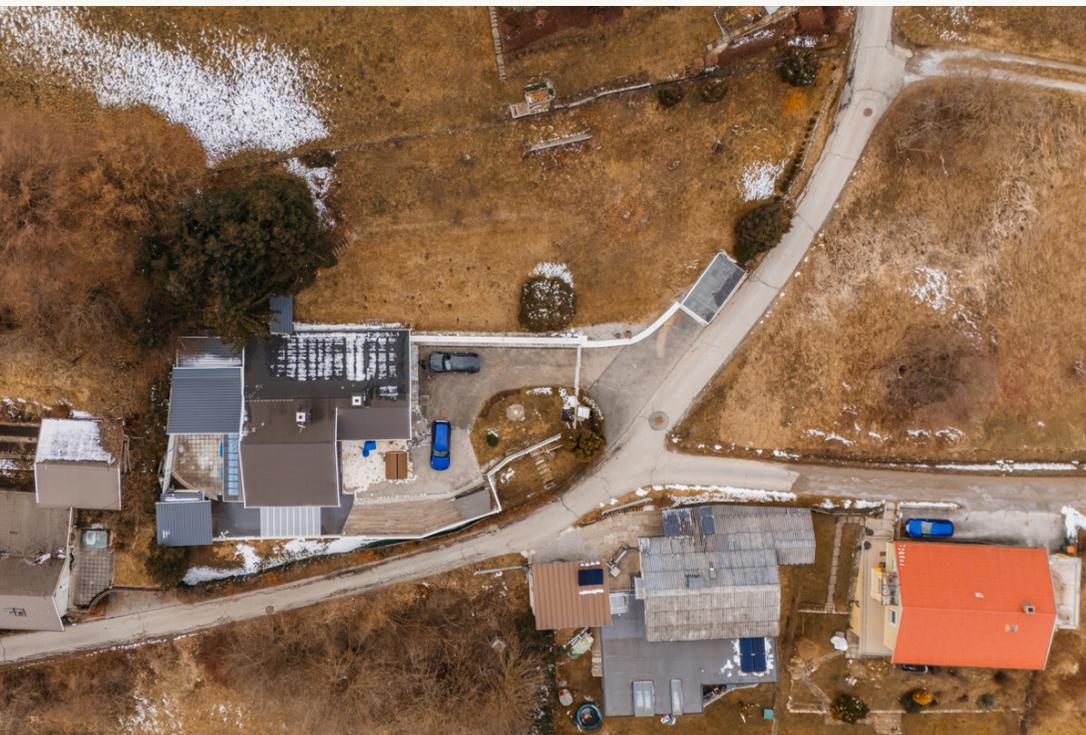
Die Garage bietet Platz für zwei Autos, zusätzlich gibt es eine weitere Einzelgarage sowie drei Freistellplätze. Direkt angrenzend an die Garage befindet sich ein Heiz- und Lagerraum, der zusätzlichen Stauraum und Funktionalität bietet. Beheizt wird das Haus mittels Zentralheizung und einer modernen Wärmepumpe, die im April 2022 installiert wurde und für energieeffiziente Wärme sorgt.

Dieser charmante Bungalow vereint Ruhe, Komfort und eine erstklassige Lage inmitten der wunderschönen Kärntner Natur.



Grundriss











Ihr Ansprechpartner

Robert Ferstl

Tel.: +43(664) 5378545

E-Mail: salzburg@ferstl-immo.com

Web: www.ferstl-immo.com

Bürostandort:

Ferstl Immobilien GmbH

Kitzsteinhornstraße 16

5700 Zell am See