

# **Wohnen & Vermieten im Naturparadies Rosental**



Außen

**Objektnummer: 2697\_2490**

**Eine Immobilie von RE/MAX Pro dl-ic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Pensionen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9184 St. Jakob im Rosental
<b>Nutzfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



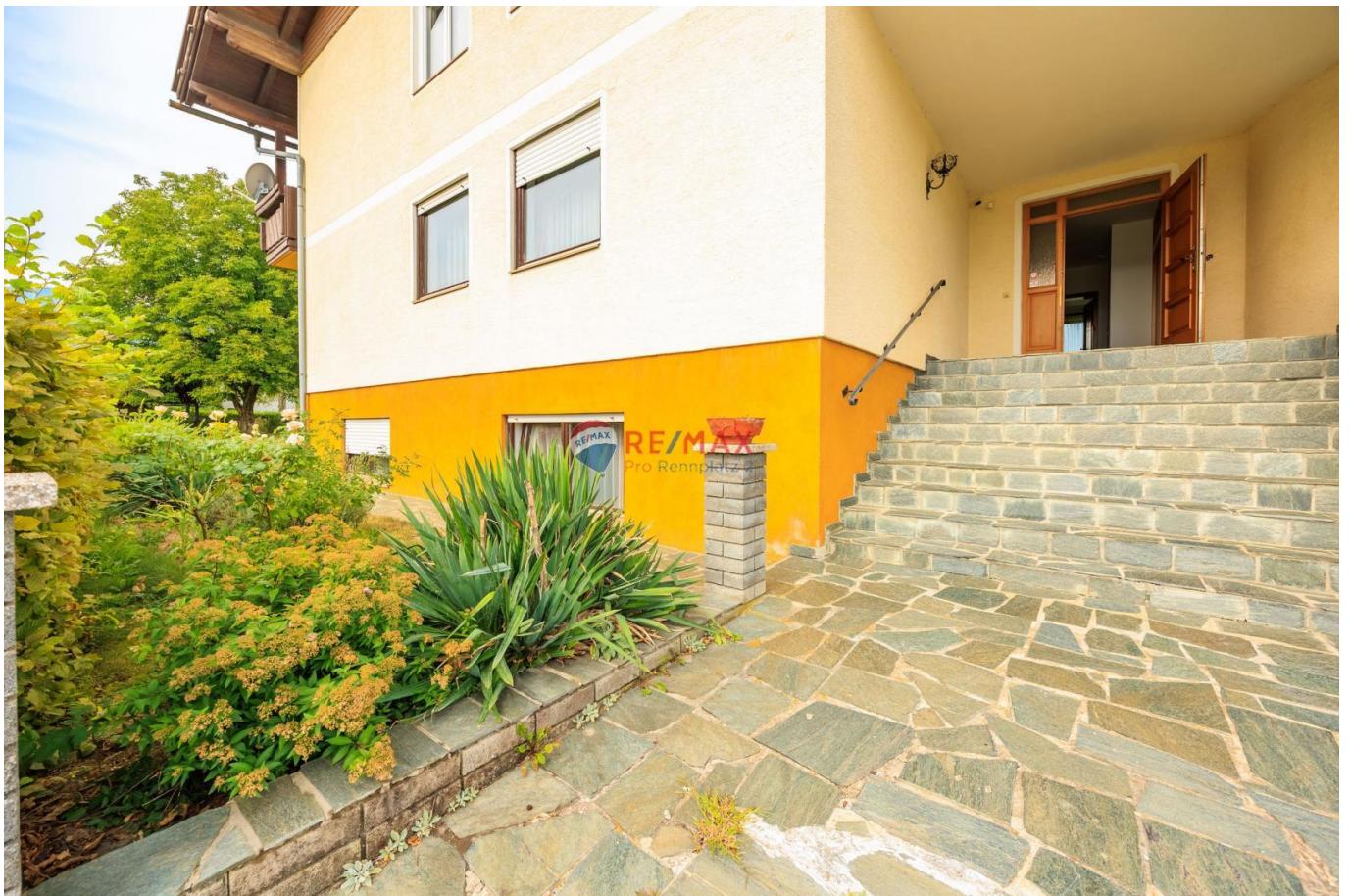
**Andreas Trattner**

RE/MAX Pro dl-ic GmbH  
Rennplatz 2  
9020 Klagenfurt

T +43 463 501 70714  
H +43 650 520 18 08

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

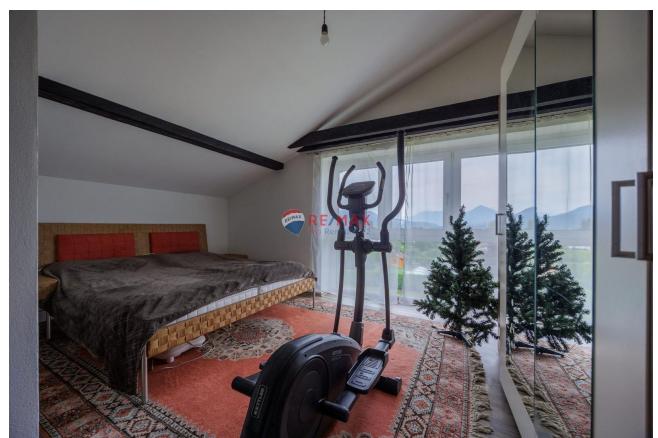


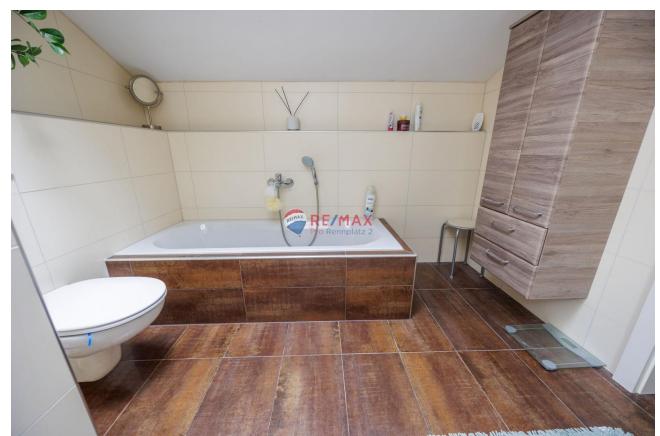


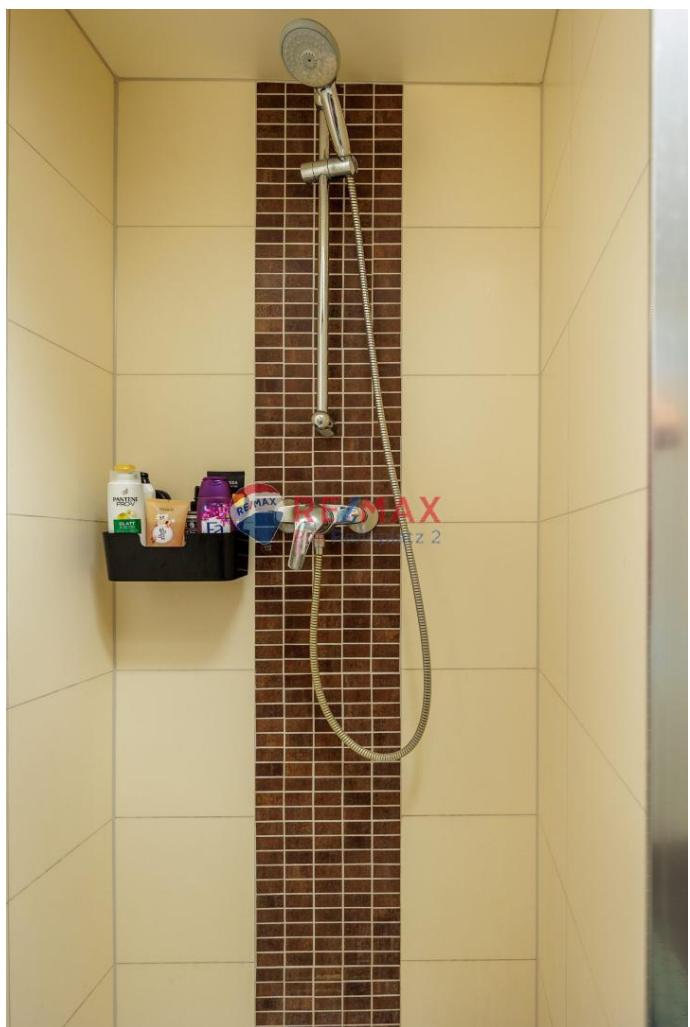






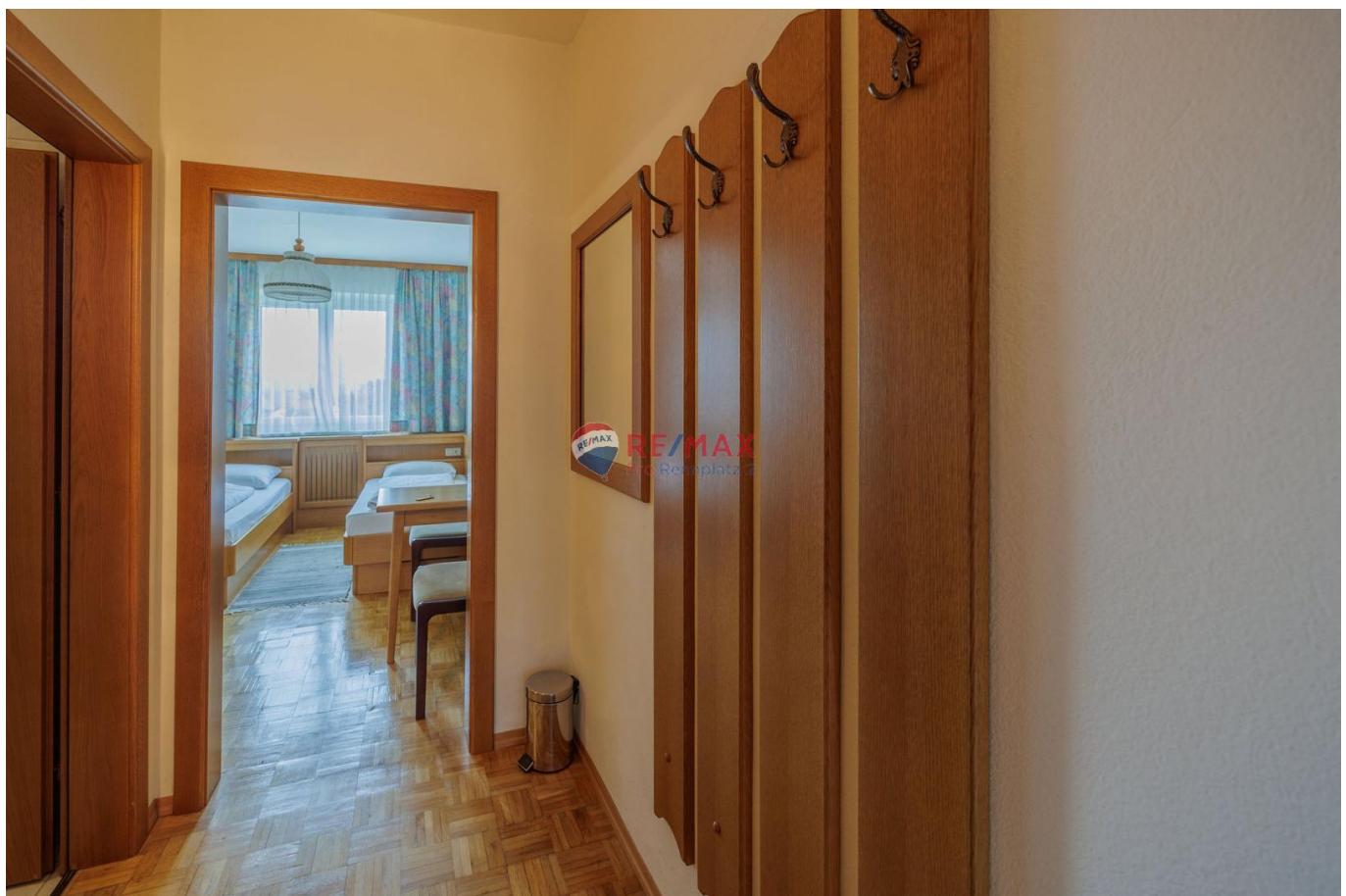










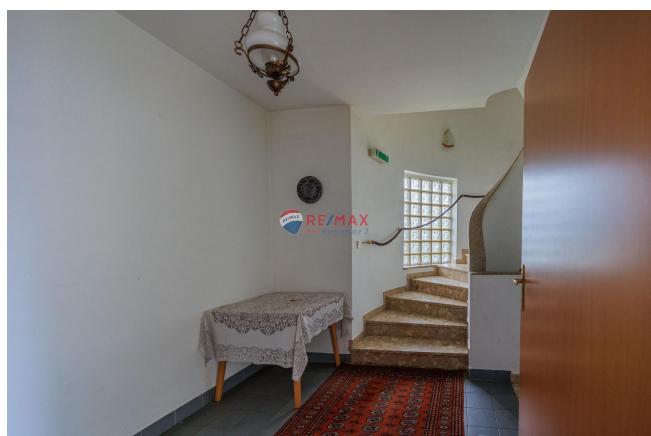








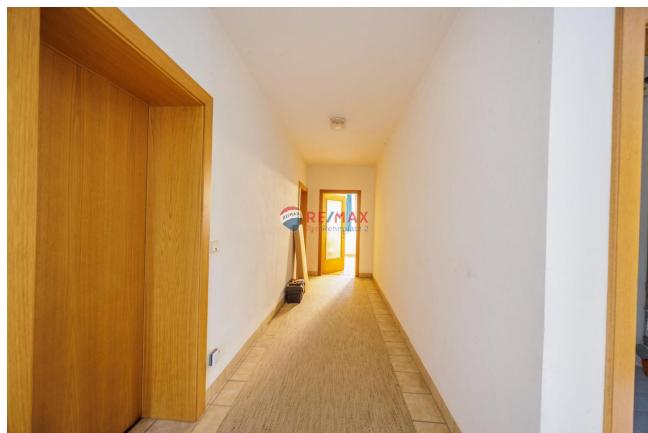














# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige Pension mit insgesamt 9 Gästezimmern sowie zwei separaten Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss. Das Gebäude wurde 1990 errichtet und überzeugt durch seine massive Bauweise (Stahlbetondecken) sowie den gepflegten Zustand.

Im Jahr 2014 wurde die Dachgeschosswohnung modern ausgebaut und präsentiert sich mit hochwertiger Ausstattung, lichtdurchfluteten Räumen und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Immobilie eignet sich ideal für Beherbergungsbetriebe, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

## Aufteilung

Dachgeschosswohnung (2014 ausgebaut, ca. 112 m<sup>2</sup>)

- HWB Ref,SK 37, fGEE,SK 0,63
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit moderner Küche und freistehender Kochinsel
- Helle und freundliche Raumgestaltung
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Obergeschoss (ca. 190 m<sup>2</sup> – Pensionsebene)

- HWB Ref,SK 43, fGEE,SK 1,11
- 7 Gästezimmer mit kleinem Flur, eigenem Bad (Dusche & WC), Aufenthaltsraum mit Doppelbett und teilweise mit Balkon
- Großzügiger Essbereich
- Kleine Küche zur Gästebewirtung

Erdgeschosswohnung (ca. 148 m<sup>2</sup>)

- Helle, großzügige Wohnung mit direktem Zugang zum Garten
- Geräumige Küche mit angrenzender Speis/Abstellraum
- Großes Esszimmer mit offenem Durchgang zum Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Kellergeschoss (ca. 140 m<sup>2</sup>)

- HWB Ref,SK 127, fGEE,SK 1,91
- Heizungsraum (Öl-Heizung)
- Wäscheraum
- Zwei zusätzliche Zimmer zur Vermietung
- Weitere Abstell- und Kellerräume^

## Ausstattung

- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Erdgeschoss & Dachgeschoss: Fußbodenheizung
- Obergeschoss (Zimmer): Radiatoren
- Decken in massiver Stahlbetonbauweise
- Zentrales Treppenhaus für alle Stockwerke
- Teilweise Balkone

#### Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in Srajach, St. Jakob im Rosental, einer attraktiven Lage im südlichen Kärnten. Die Region ist geprägt von einer wunderschönen Naturkulisse, eingebettet zwischen den Karawanken und zahlreichen Seen in unmittelbarer Nähe.

Die ruhige Umgebung bietet Erholung und hohe Lebensqualität, gleichzeitig besteht eine gute Verkehrsanbindung nach Villach, Klagenfurt sowie zu den touristischen Highlights Kärntens.

Das Haus eignet sich hervorragend für den Betrieb einer Pension, für Ferienwohnungen oder als großzügiges Wohnhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 37.0  
 darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 Klasse Heizw B  
 ärmebedarf:  
 Faktor Gesam0.63  
 teneргieeffizie  
 nz:  
 Klasse Faktor A+  
 Gesamtenergi  
 eeffizienz: