

**Fühl DICH frei!**



**Objektnummer: 1081/2954**

**Eine Immobilie von s Real Immobilien Gugganig e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9990 Nußdorf-Debant
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	119,70 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 149,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,70
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gaby Gugganig

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +435 0100 - 33590

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



## Objektbeschreibung

Genießen Sie die Großzügigkeit eines Hauses mit den Vorteilen einer Wohnung! Diese geräumige und helle Eigentumswohnung erstreckt sich über ca. 120 m<sup>2</sup> und bietet damit ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnräume. Die großen und lichtdurchfluteten Räume schaffen eine behagliche Atmosphäre und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als gemütliches Familienheim oder als Kombination von Wohn- und Arbeitsbereich – diese Wohnung erfüllt all Ihre Wünsche

### **Zusätzlicher Komfort und Nutzfläche:**

#### **Kellerräume:**

Mit ca. 33 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller stehen Ihnen drei zusätzliche Räume zur Verfügung. Diese eignen sich hervorragend als Lager-, Hobby- oder Fitnessraum und erweitern die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie erheblich.

**Nebengebäude:** Das Nebengebäude besteht aus zwei Räumen mit jeweils ca. 8 m<sup>2</sup>. Diese zusätzlichen Räume können vielseitig genutzt werden, beispielsweise als Werkstatt, Atelier oder weiterer Stauraum.

#### **Carport:**

Ein überdachter Stellplatz im Carport sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug sicher und wettergeschützt abgestellt werden kann. Somit entfällt das lästige Eiskratzen im Winter und Ihr Auto ist jederzeit bereit für die nächste Fahrt.

Die Wohnung bietet viel Potenzial für kreative Wohnideen und individuelle Anpassungen. Mit ihrer großzügigen Wohnfläche und den zahlreichen zusätzlichen Nutzflächen eignet sie sich perfekt für große Familien oder Personen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Die Wohnung eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung und Modernisierung.

**Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses vielseitige Objekt zu besichtigen und Ihren Traum vom Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verwirklichen!**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <3.500m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap