

## Ein uriger Hof mit historischen Details



**Objektnummer: 1081/2904**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9961 Hopfgarten in Deferegggen
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	222,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	127,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,95
<b>Kaufpreis:</b>	588.000,00 €
<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





## Objektbeschreibung

... inklusive Stallungen, perfekt für die Haltung von Tieren oder landwirtschaftliche Nutzung. Tauchen Sie ein in das idyllische Leben auf dem Land mit diesem urigen Hof, der mit seinen historischen Details und charmanten Stallungen eine einmalige Atmosphäre schafft. Perfekt für die Haltung von Tieren oder eine landwirtschaftliche Nutzung, bietet dieses Anwesen inmitten der majestätischen Bergwelt alles, was das Herz begehrt. Mit rund 3 Hektar landwirtschaftlicher Fläche eröffnet sich Ihnen reichlich Raum für Ihre landwirtschaftlichen Pläne, ob für Tierhaltung, Obst- und Gemüseanbau oder einfach zur Nutzung der freien Natur. Die umliegenden Gipfel, die wie stille Zaungäste über die Landschaft wachen, laden zu unzähligen Outdoor-Aktivitäten ein: ob Wandern, Skifahren oder einfach nur die Natur genießen – hier sind Ihrer Freizeitgestaltung keine Grenzen gesetzt. Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Leben auf dem Land in einer der schönsten Regionen Österreichs und lassen Sie sich von der einzigartigen Ruhe und Schönheit dieses Ortes verzaubern.

In den österreichischen Alpen, genauer gesagt im malerischen Defereggental, finden Sie dieses einzigartige Anwesen, das ausreichend Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Eingebettet in die atemberaubende Landschaft, verbindet dieser Hof Naturverbundenheit mit komfortablem Wohnen.

Das liebevoll gestaltete Haus erstreckt sich über zwei Wohngeschosse und ist mit einem gemütlichen Kachelofen ausgestattet, der an kalten Winterabenden für wohlige Wärme sorgt. Insgesamt vier Balkone bieten Ihnen einen herrlichen Ausblick auf die umliegenden Berge und laden zum Verweilen ein. Im Erdgeschoss des Hauses finden sich die einladende Küche, das geräumige Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein separates WC, während im Obergeschoss drei weitere Schlafzimmer und ein Badezimmer für ausreichend Platz sorgen. Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche mit drei Räumen und einer Garage, die über einen weiteren Raum verfügt.

Der angrenzende Stadel erstreckt sich über drei Geschosse und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für landwirtschaftliche Zwecke, Tierhaltung oder als großzügiger Stauraum für verschiedenste Aktivitäten.

Eingebettet in die malerische Alpenlandschaft ist dieses Anwesen ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Erleben Sie das Leben auf dem Land in all seiner Vielfalt und Schönheit!

### Wissenswertes

- Aufgrund geänderter Konsumentenschutzbestimmungen und der Nachweispflicht gegenüber den Abgeber:innen können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantwortet werden.

## **Kaufnebenkosten**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragung

Notariatskosten, Beglaubigung, Barauslagen

3,6 % Vermittlungsprovision inkl. 20 % USt. gemäß Maklerverordnung

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <9.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <9.000m

Post <9.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap