

## Ein Paradies für Ihre Familie



**Objektnummer: 1081/3036**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9773 Simmerlach
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 285,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,69
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Hannes Stocker**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz





## Objektbeschreibung

Wenn Sie auf der Suche nach dem Ort sind, der Ihnen das bietet, was wirklich wichtig ist, dann haben Sie hier Ihren idealen Ausgangspunkt gefunden. Dieses sagenhafte 3.248 m<sup>2</sup> große Anwesen in Simmerlach Irschen erwartet Sie mit einer herrlichen Bergkulisse und einem charmanten Haus voller Geborgenheit und Wärme. Genießen Sie Lebensqualität und pure Lebenslust!

### Ein Paradies inmitten der Natur

Umgeben von der unberührten Natur können Sie hier den Alltag hinter sich lassen und auf der großzügigen Terrasse gemütliche Abendstunden verbringen. Das Wohnhaus, mit seinem familienfreundlichen Raumkonzept, bietet auf rund 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für Ihre Familie. Sie wohnen inmitten einer atemberaubenden Bergsicht und sind von einem liebevoll angelegten Garten umgeben, der größtenteils uneinsehbar ist. Zum Grundstück gehört ein Waldstück, das sich östlich an den Garten anschließt. Die weitläufige Gartenfläche ist ideal, um all Ihren Hobbies nachzugehen: Sportler können sich ausgiebig verausgaben, Hobbygärtner ihren Fantasien freien Lauf lassen und Genießer zur Ruhe kommen.

### Ein Wohnerlebnis der besonderen Art

Der imposante Blick auf die umliegende Bergwelt und die absolute Ruhe, die dieser Garten und der freundliche Ort ausstrahlen, werden Sie begeistern. Dieses Anwesen bietet ein Wohnerlebnis voller Geborgenheit und Wärme. Sie werden es lieben! Viel Grün, Ruhe und Erholung finden Sie bei ausgedehnten Spaziergängen in der nahegelegenen Natur.

**Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihre Besichtigung zu vereinbaren.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m  
Krankenhaus <5.500m  
Apotheke <8.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap