

**Ruhe, Natur und Wohlgefühl vereint.**



**Objektnummer: 1081/3005**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9972 Virgen
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	99,79 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 142,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,83

## Ihr Ansprechpartner

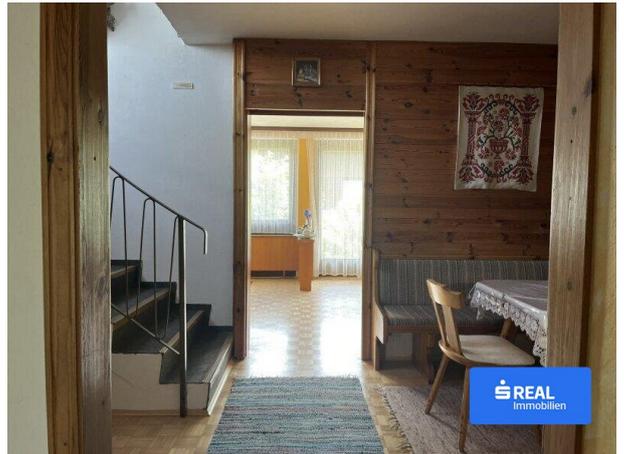
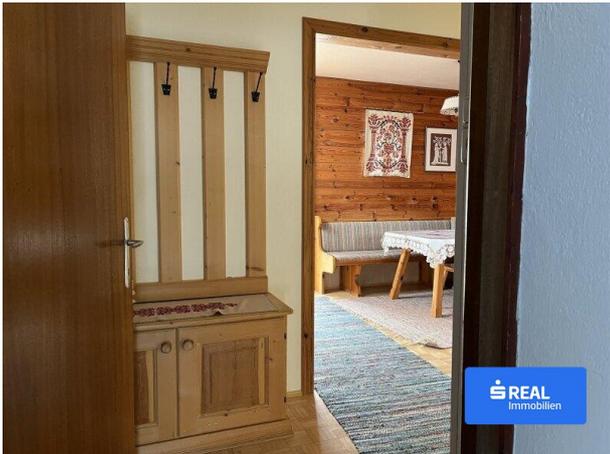


### **Gugganig Immobilien e.U.**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +435 0100 - 33590

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





**REAL**  
Immobilien

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenhaus aus dem Jahr 1970 befindet sich im sonnigen Virgen, bekannt als das „Meran von Osttirol“. Die Immobilie besticht durch eine großzügige Wohnfläche und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die Ruhe und Natur lieben und gleichzeitig die Annehmlichkeiten des Dorflebens schätzen.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet alles, was das Herz begehrt: eine geräumige Küche, ein gemütliches Esszimmer und ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer. Vier Schlafzimmer bieten viel Platz für die ganze Familie, ergänzt durch ein Badezimmer und ein separates WC. Ein Highlight ist die Terrasse mit herrlichem Bergblick, die direkt in den Garten führt – perfekt, um die unvergleichliche Natur Osttirols in vollen Zügen zu genießen. Ebenso lädt ein großzügiger Balkon zum Verweilen in der Sonne ein.

Ein 38 m<sup>2</sup> großer Keller und ein ca. 60m<sup>2</sup> großer Dachboden bietet zudem reichlich Stauraum und Flexibilität für Hobbys oder als Abstellfläche.

In nur wenigen Gehminuten erreicht man das Ortszentrum von Virgen mit Einkaufsmöglichkeiten, Gasthöfen und Cafés. Ein Kindergarten, eine Schule, ein Schwimmbad und ein Sportplatz befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was Virgen zum perfekten Ort für Familien mit Kindern macht. Hier finden Sie eine außergewöhnliche Lebensqualität – ein Ort, an dem Tradition, Natur und Komfort harmonisch vereint sind.

Überzeugen Sie sich selbst, Sie werden begeistert sein.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <6.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

#### Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <6.000m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap