

Perfekt für Alleinstehende und Pärchen!



Objektnummer: 6160/134

Eine Immobilie von Avestra Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9991 Dölsach
Baujahr:	2005
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	1.100,00 €
Kaltmiete	1.100,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Cornelia Gasser

Avestra Immobilien
Muchargasse 19
9900 Lienz

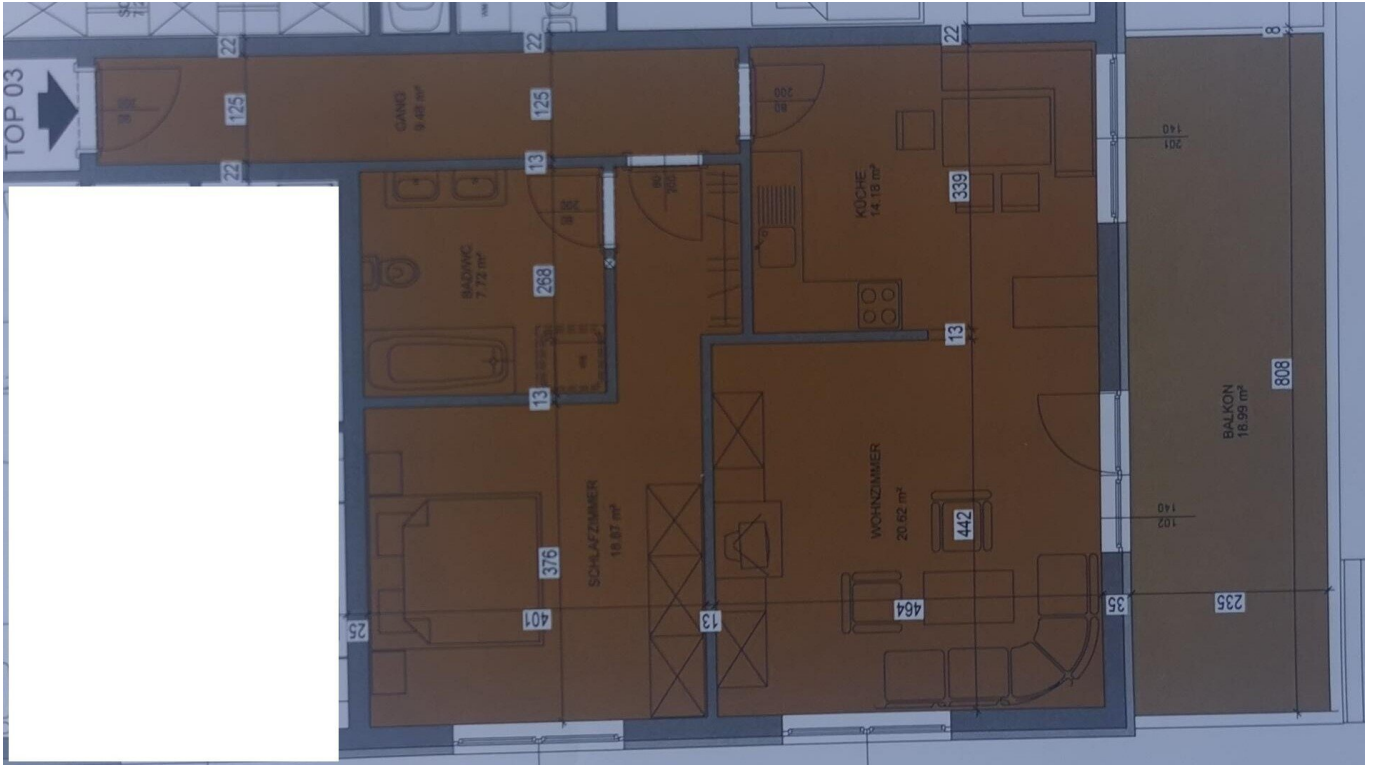












Objektbeschreibung

Die Wohnung wird nur an eine bzw. an maximal 2 Personen vermietet!

Perfekt für Paare, die gerne großzügig wohnen möchten. Sie sehnen sich nach einer praktischen und gepflegten Wohnung - die auch im Alter allen Anforderungen entspricht?

Dann ist diese Wohnung genau die richtige für Sie. Genießen Sie entspanntes und vor allem ruhiges Wohnen in einem Mehrparteienhaus mit nur 5 Wohneinheiten.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist dennoch ebenerdig erreichbar. Ein altersgerechtes Wohnen ist somit gegeben. Über den Windfang im Eingangsbereich gelangen Sie in den Vorraum, von dem aus es in alle Räume geht.

Das Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer orientieren sich nach Süden und verzaubern Sie mit einem herrlichen Blick auf die majestätischen Gipfel der Lienzer Dolomiten.

Das Highlight ist definitiv der riesen Balkon, der neben dem unverbaubaren Panoramablick auch genügend Platz für eine Tischgruppe, die Liegestühle, die Grillecke und Co bietet.

Neben einem großen Badezimmer mit Doppelwaschtisch und Badewanne gibt es noch 1 großes Zimmer mit angrenzendem Schrankraum und einen weiteren Abstellraum.

Zur Wohnung gehört auch ein Parkplatz, der sich direkt vor der Haustür befindet. Kurze Wege sind somit garantiert.

Versperrbarer Abstellraum mit ca. 20m² (nicht frostsicher) ist vorhanden. Optional ist die Nutzung eines kleinen Schrebergartens möglich.

- Miete: EUR 1.100,-- inkl. Betriebskosten, inkl. Heizkosten, zzgl. Strom und Müllsäcke
- Kauton: EUR 3.300,--
- beziehbar: ab sofort!

Sonstiges:

- Geheizt wird die Wohnung mit einer Zentralheizung Pellets.

- Pelletheizung wurde 2022 neu installiert. Die Warmwasseraufbereitung wird mit einer 40 m² große Solaranlage unterstützt
- Die Fassade wurde neu gestrichen. Die Fenster wurden 2022 getauscht: 3-fach verglast, Wärme- und Schallschutzverglasung
- Boden: fußschonender Trockenestrich, Belag Laminat, Zementestrich, Belag Fliesen

Entfernungen:

- Sonnenstadt Lienz ca. 7 km
- Triest Italien ca. 180 km
- Weißensee ca. 47 km
- Innsbruck ca. 190 km
- Salzburg ca. 186 km über Felbertauern

Gemeinde Dölsach:

- Dölsach hat ca. 2.311 Einwohner und liegt auf ca. 731 m Seehöhe

Infrastruktur:

- Der Bahnhof sowie die Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar.
- Bildung: Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule in 9990 Debant, Bücherei, Jugendtreff Z4, diverse Vereine

- Ärzte: Hausarzt, Zahnarzt. Lebensmittelgeschäft, ab Hof Verkäufe, Bank, Café's, Restaurants, Gasthöfe/Pensionen, Friseur
- Aktivitäten/Natur: Schwimmbad Dölsach, Tennisplatz, Sport- und Spielplätze, Wandern, Radfahren, Golf, Segelfliegen, Skifahren, Langlaufen, uvm.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <6.000m
Post <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap