

## **Mölltaler Gletscher - Erlebnis 3000**



**Objektnummer: 1081/3141**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9831 Flattach
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	174,75 m²
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	460,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 201,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,92
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gaby Gugganig**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

















## Objektbeschreibung

Ihr Rückzugsort in den Hohen Tauern. Inmitten der beeindruckenden Naturkulisse des Mölltals liegt diese charmante Doppelhaushälfte in Flattach – ein echtes Zuhause mit Charakter, das vielfältige Möglichkeiten eröffnet. Auf rund 175 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem großzügigen Grundstück bietet das Haus zwei vollständig ausgestattete Wohnungen, ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Feriendomizil.

Mit viel Liebe zum Detail gepflegt und vollständig möbliert, verbindet diese Immobilie traditionellen Charme mit praktischem Komfort. Sonnenverwöhnte Balkone, eine große Westterrasse und ein idyllischer Garten mit eigenem Brunnen schaffen Rückzugsorte für ruhige Stunden im Grünen.

Die Lage am Fuße des Mölltaler Gletschers verspricht nicht nur Natur pur, sondern auch ganzjährige Freizeitmöglichkeiten – vom Skifahren über Wandern bis hin zu Wassersport. Gleichzeitig überzeugt Flattach durch seine herzliche Gemeinschaft und eine hohe Lebensqualität.

Ob zur Eigennutzung oder als Investment: Dieses Haus ist weit mehr als ein Objekt – es ist ein Ort zum Ankommen und Aufatmen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap