

## **Ideal für Wintersportbegeisterte: Wohnen nahe dem Schigebiet Nassfeld**



**Objektnummer: 1081/3382**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9640 Kötschach
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 146,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,39

## Ihr Ansprechpartner



### **Stefanie Lanner**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +435010033590  
H +436767114940

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





## Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein stilvolles und komfortables Zuhause in ruhiger, zentraler Lage von Kötschach-Mauthen – nur wenige Minuten vom beliebten Skigebiet Nassfeld entfernt. Die Nähe zur italienischen Staatsgrenze macht die Lage besonders attraktiv für alle, die Winterspaß, alpine Abenteuer und grenzenloses Outdoor-Vergnügen lieben.

Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herz der Mietwohnung: Eine hochwertige Küche aus amerikanischem Kirschholz, modernste Miele-Geräte und ein zweiseitig beheizbarer Kachelofen schaffen ein behagliches Ambiente. Nach einem aktiven Tag auf der Piste oder einer Winterwanderung können Sie hier entspannen, die wohlige Wärme genießen und den Blick auf die verschneite Bergwelt schweifen lassen. Große Fenster bringen Licht und Natur in den Wohnraum und machen jeden Moment besonders.

Die zwei Schlafzimmer kombinieren Eleganz und Funktionalität perfekt. Eines verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank, das andere über einen großzügigen Einbauschranks aus Kirschholz – ideal, um Ausrüstung, Winter- oder Sommersportbekleidung stilvoll zu verstauen. Das luxuriöse Badezimmer mit Eckbadewanne, begehbare Dusche, Doppelwaschbecken aus Granit und Handtuchheizkörper sorgt dafür, dass Sie nach einem Tag auf der Piste völlig entspannen können.

Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum von ca. 7,3 m<sup>2</sup> bietet praktische Möglichkeiten für Stauraum und Haushaltsorganisation. Ein Stellplatz im Hof gehört ebenfalls zur Wohnung, und der Garten lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein – perfekt für Sommer wie Winter. Die umweltfreundliche Erdwärmepumpe sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes Raumklima, im Sommer kann auf Wunsch die Kühlfunktion aktiviert werden.

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die alpinen Lifestyle, hochwertige Ausstattung und naturnahe Lebensqualität schätzen. Hier können Sie morgens direkt ins Skivergnügen starten, nachmittags die Sonne auf dem Balkon genießen und abends am Kamin die Eindrücke eines aktiven Tages Revue passieren lassen – ein Zuhause, das Winterträume wahr werden lässt.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <3.000m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Post <1.000m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap