

**Wo Ihr Morgen anders wird.**



**Objektnummer: 1081/3373**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9990 Nußdorf
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	255,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	82,23 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 140,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,21
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

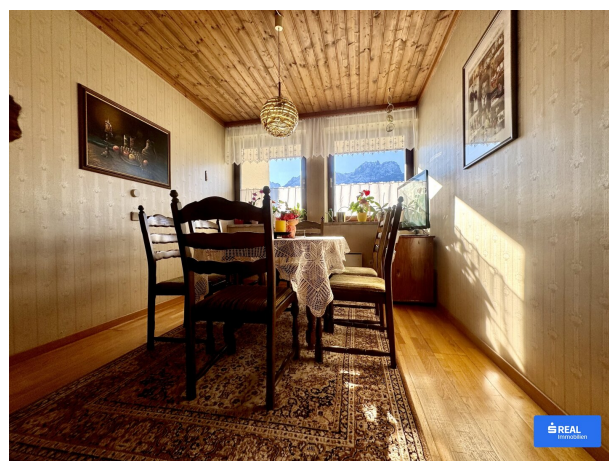
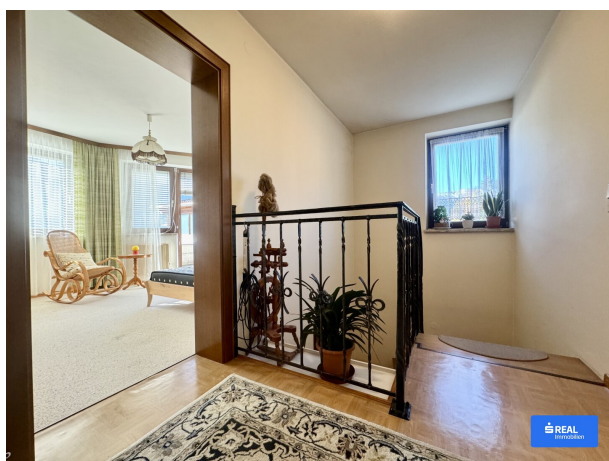
## Ihr Ansprechpartner



**Gaby Gugganig**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz









## Objektbeschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus bietet auf drei Ebenen alles, was Familien brauchen.

Im Keller befinden sich ein Schutzraum, Heiz- und Tankraum sowie drei großzügige Abstellräume – einer davon mit direktem Außenzugang.

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine Diele, ein helles WC, ein praktischer Wirtschaftsraum, eine gemütliche Küche mit separatem Esszimmer und herrlichem Bergblick sowie ein einladendes Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Holzofen. Von hier gelangen Sie auf die Terrasse und die Loggia.

Im Obergeschoss stehen vier helle Zimmer zur Verfügung – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die zwei südlich ausgerichteten Räume führen auf einen großzügigen Balkon.

Ein Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC rundet das Angebot ab.

Der sonnige Garten (Grundstück: 342 m<sup>2</sup>) lädt zum Entspannen ein – perfekt für Familien, Haustiere oder ruhige Momente im Grünen. Eine Garage bietet Platz für Auto oder zusätzlichen Stauraum.

Ein charmantes Zuhause in ruhiger Lage mit bester Infrastruktur und Nähe zur Stadt – ideal für alle, die Natur und Komfort verbinden möchten.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m

Polizei <3.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap