

**Papa, hier will ich wohnen.**



**Objektnummer: 1081/3396**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

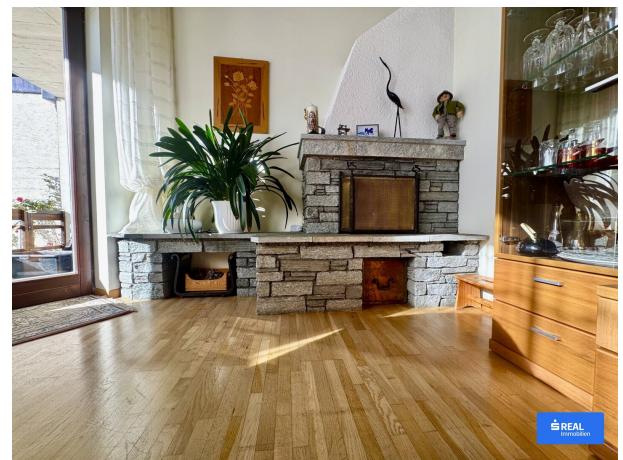
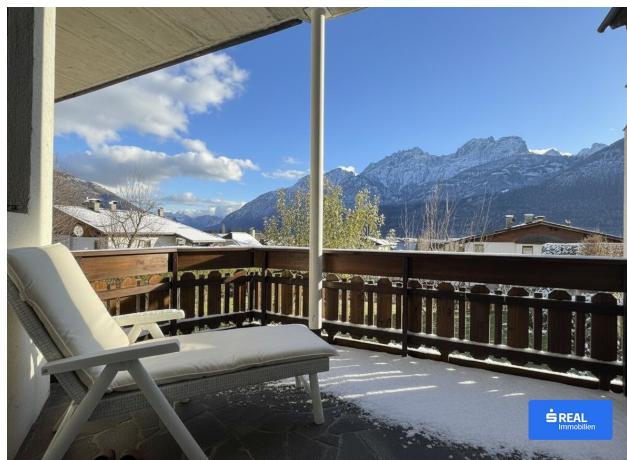
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

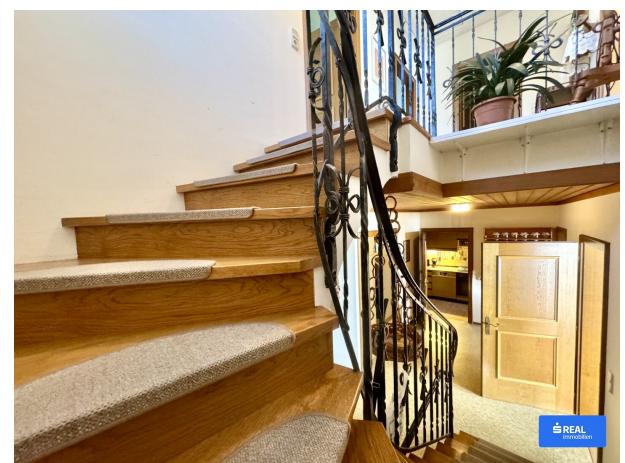
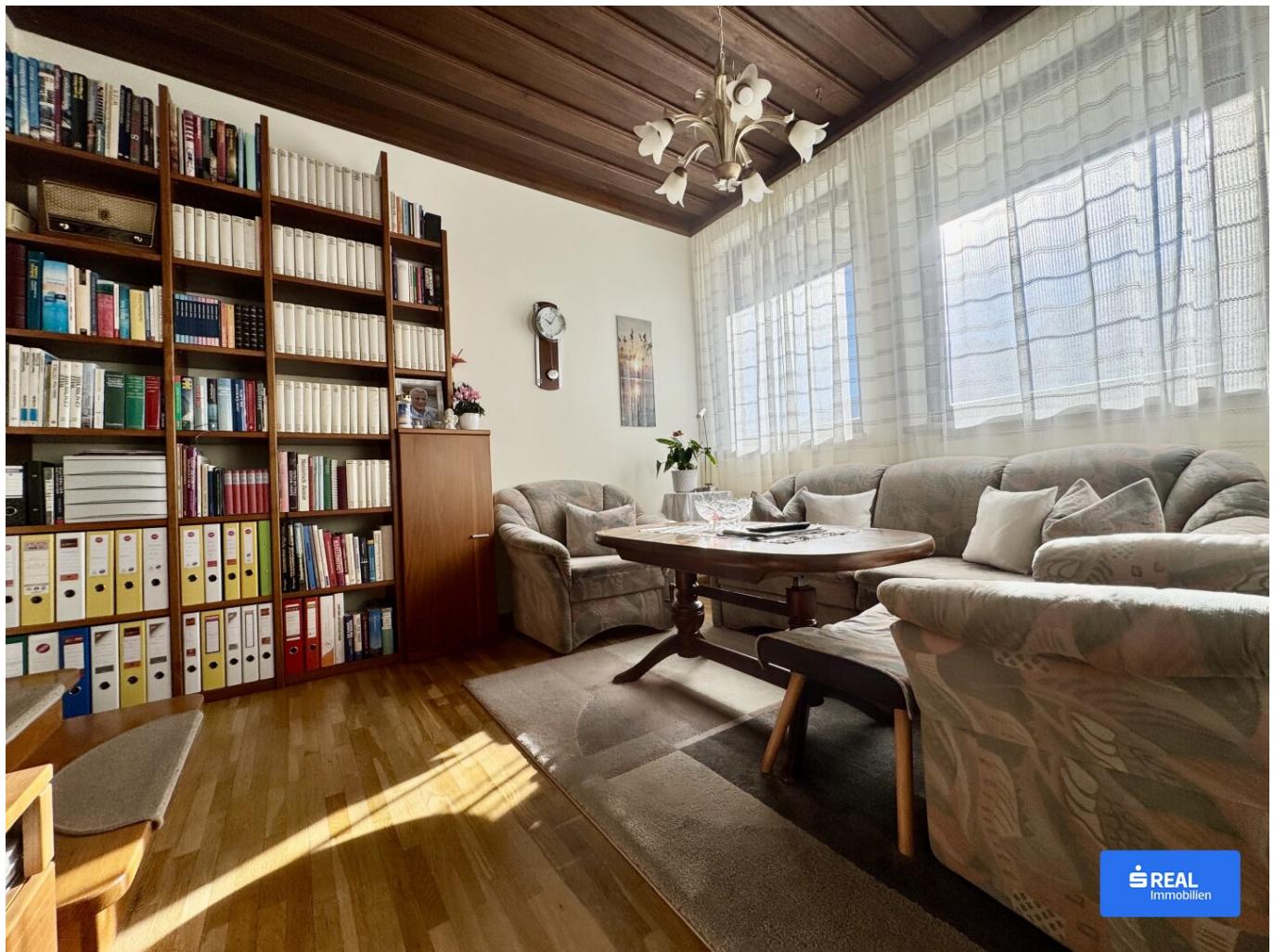
## Ihr Ansprechpartner



**Gaby Gugganig**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz







# Objektbeschreibung

Manche Häuser erzählen Geschichten – und warten darauf, ein neues Kapitel zu beginnen. Dieses charmante Familienreihenhaus in sonniger Lage von Nußdorf-Debant ist genau so ein Ort. Schon beim Ankommen spürt man die besondere Atmosphäre: Lichtdurchflutete Räume, ein offener Kamin für gemütliche Abende und mehrere Rückzugsorte im Haus wie auch im Freien schaffen ein Wohngefühl, das Wärme und Ruhe ausstrahlt. Terrasse, Loggia, Balkon und Garten bieten zu jeder Tageszeit den passenden Platz – ob für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden im Abendlicht.

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste. Die sonnige Südausrichtung, der Blick in die Osttiroler Bergwelt und die naturnahe Umgebung machen dieses Zuhause zu etwas Besonderem.

Gleichzeitig profitieren Sie von der idealen Lage: ruhig und familienfreundlich, mit sehr guter Infrastruktur in Nußdorf-Debant und der unmittelbaren Nähe zur Bezirkshauptstadt Lienz – eine Kombination, die heute selten geworden ist.

Ein Zuhause für Menschen, die Natur lieben, Raum schätzen und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## 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