

## Alpines Wohnglück



**Objektnummer: 1081/3419**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9911 Assling
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	192,00 m²
Nutzfläche:	360,00 m²
Bäder:	2
Terrassen:	2
Keller:	35,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 25,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,66

## Ihr Ansprechpartner



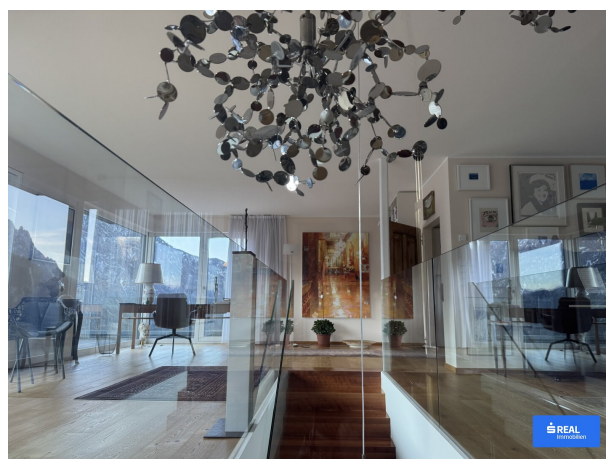
### Gugganig Immobilien e.U.

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

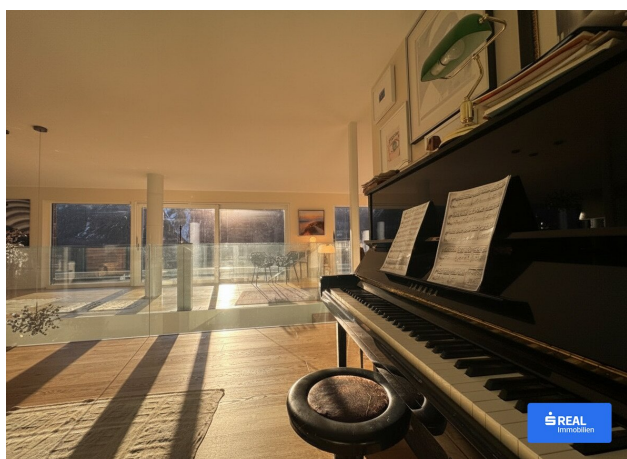
T +435 0100 - 33590

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













## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen in Oberassling liegt auf 1.200 m Höhe in sonniger Hanglage und umfasst zwei angrenzende Grundstücke mit insgesamt 823 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche in hochwertiger Massivholzbauweise und befindet sich in nahezu neuwertigem Zustand. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Einzelgaragen, Technikraum und Kellerräume; im Erdgeschoss ein großer, lichtdurchfluteter Wohn-Ess-Kochbereich mit Kamin, eine gemütliche Bibliotheksecke sowie eine private Einheit aus Schlafzimmer, Bad und Schrankraum. Eine umlaufende Panoramaterrasse mit 81 m<sup>2</sup> eröffnet beeindruckende Ausblicke in die Osttiroler Bergwelt. Das Dachgeschoss bietet eine offene Galerie mit Marmorkamin, zusätzlicher Terrasse und Stauraum. Moderne Technik wie Wärmepumpe mit Tiefenbohrung, Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung und dreifachverglaste Fenster sorgt für Effizienz und Komfort.

Oberassling überzeugt durch Ruhe, Natur und ein lebendiges Dorfleben. Wanderwege, Almen, Loipen und kleine Skigebiete liegen direkt vor der Haustür. Die Bezirkshauptstadt Lienz ist nur ca. 12 km entfernt, die italienische Grenze rund 20–25 km – ideal für Einkäufe, Kultur und Ausflüge. Ein seltenes Objekt, das Architektur, Natur und Lebensqualität harmonisch verbindet.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <9.000m

#### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.500m

#### Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap