

## Haus mit Geschichte und viel Potenzial



**Objektnummer: 1081/3349**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9907 Tristach
<b>Baujahr:</b>	1945
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 308,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,06

## Ihr Ansprechpartner



### **DI (FH) Hannes Stocker**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +436769411054

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



## Objektbeschreibung

In der idyllischen Gemeinde Tristach, nur wenige Minuten von Lienz entfernt, erwartet Sie dieses charmante, ehemalige Bauernhaus mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von über 1.000 m<sup>2</sup>. Das Haus besticht durch seinen rustikalen Charme und bietet zahlreiche Möglichkeiten für kreative Umgestaltungen.

Erdgeschoss & Obergeschoss:

Großzügige, lichtdurchflutete Räume, ein gemütlicher Kachelofen und eine traditionelle, gut erhaltene Küche bieten Ihnen den idealen Raum, um den Charakter des Hauses zu bewahren und nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Dachgeschoss:

Mit vier Zimmern und einer großen Terrasse bietet das Dachgeschoss viel Potenzial für zusätzliche Schlafzimmer, ein Homeoffice oder ein Studio – ganz nach Ihren Vorstellungen.

Außenbereich & Nebengebäude:

Ein weitläufiger Garten lädt zum Entspannen oder für Projekte wie einen Gemüsegarten ein. Ein Nebengebäude, das ehemals als Stall diente, bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Werkstatt, Kunststudio oder Homeoffice.

Lage:

Genießen Sie die Ruhe der ländlichen Umgebung und die Nähe zu Lienz, das in wenigen Minuten erreichbar ist. Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Skifahren.

Extras:

Neuwertiges Carport und ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Dieses Bauernhaus bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, ein Stück Geschichte zu bewahren und ein modernes Zuhause zu schaffen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.000m

Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap