

**RESERVIERT: Ein Platz zum Durchatmen**



Haus mit Garten

**Objektnummer: 1939/132937**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9635 Dellach
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.614,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	41,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 367,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,46

## Ihr Ansprechpartner



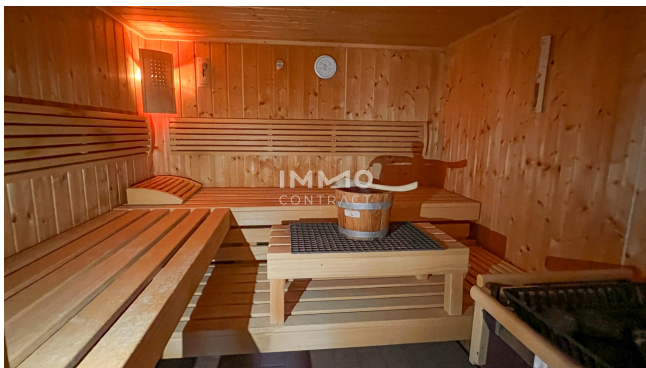
### **Dr. Claudia Ruppitsch**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH - Standort Lienz  
Südtiroler Platz 9  
9900 Lienz

T +43 4852 6665-1076  
H +43 664 8316957

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





## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Dellach im Gailtal verbindet die Ruhe des Landlebens mit liebevoller Handwerkskunst und zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf einem sonnigen Grundstück, umgeben von einem großzügigen Garten und mit freiem Blick auf die Karnischen Alpen, entsteht ein Zuhause, in dem Ankommen leichtfällt und Bleiben selbstverständlich wird.

Das Haus wurde mit spürbarer Sorgfalt saniert: Dach, Heizung, Leitungen, Böden und Bäder sind erneuert, und die Küche im italienischen Stil verleiht dem Erdgeschoss eine besondere Leichtigkeit. Das Wohnzimmer mit Essbereich, offenem Kamin sowie den erneuerten Holzbalkendecken und der frischen Vertäfelung strahlt jene natürliche Wärme aus, die sofort Geborgenheit schafft.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein Ankleideraum und ein helles Bad mit Eckwanne, Dusche und WC. Der ausgebauter Dachboden – ausgestattet mit Dusche/WC und einem südseitigen Panoramafenster – eignet sich ideal als Büro, Atelier oder Jugendzimmer. Über den beheizten Wintergarten gelangen Sie in ein charmantes Nebengebäude mit Sauna, Dusche, WC, Ruhebereich mit Holzofen und einem Gästezimmer – ein Refugium für Erholung oder kreative Rückzüge.

Ein Zuhause mit Seele – für Menschen, die Natur, Ruhe und Beständigkeit zu schätzen wissen und einen Ort suchen, der ihnen Raum gibt, wirklich anzukommen.

Interesse geweckt?

Auf Wunsch senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu. Bitte haben Sie Verständnis, dass detaillierte Auskünfte ausschließlich an ernsthafte Interessenten mit vollständigen Kontaktdaten erfolgen können.

Für Rückfragen, Besichtigungstermine oder Finanzierungsangebote steht Ihnen Frau Dr. Claudia Ruppitsch gerne unter +43 4852 6665-1076 persönlich zur Verfügung.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <6.000m

Krankenhaus <8.500m

Apotheke <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Post <500m

Bank <3.500m

Geldautomat <6.000m

Polizei <6.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap