

## Haus mit Einlegerwohnung



**Objektnummer: 1081/3532**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9640 Kötschach-Mauthen
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	215,37 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,05

## Ihr Ansprechpartner



### Stefanie Lanner

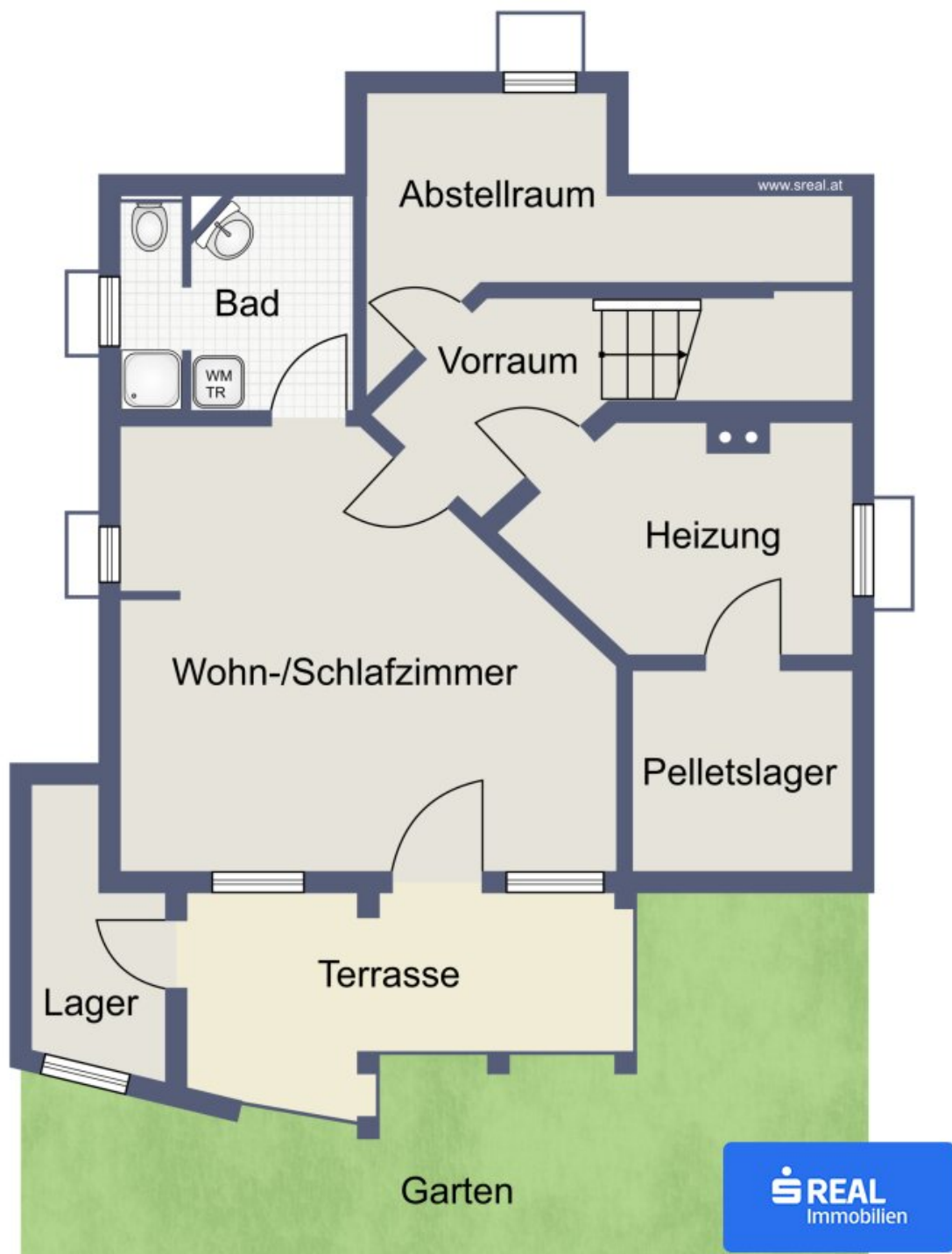
Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +435010033590  
H +436767114940

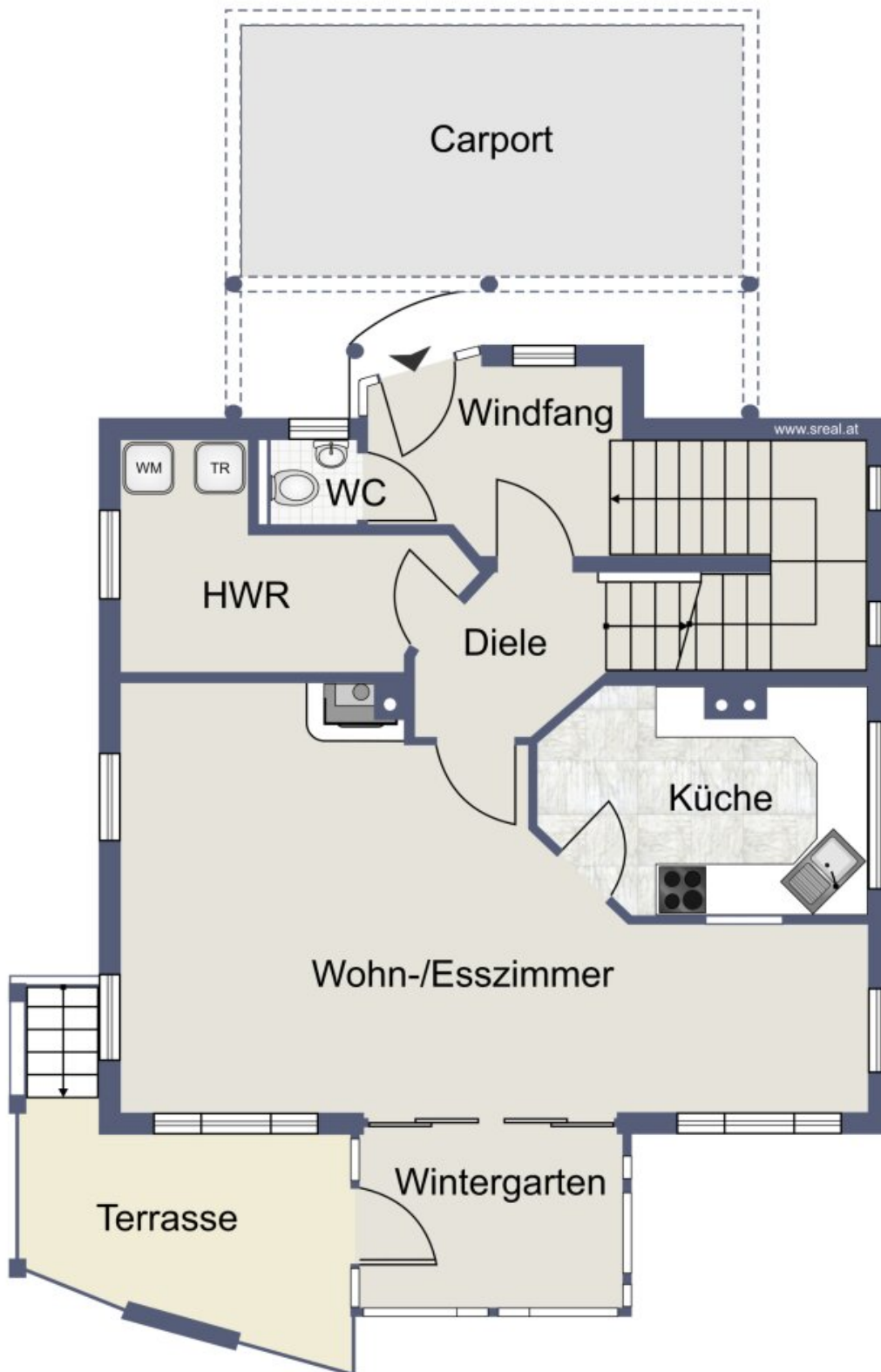
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



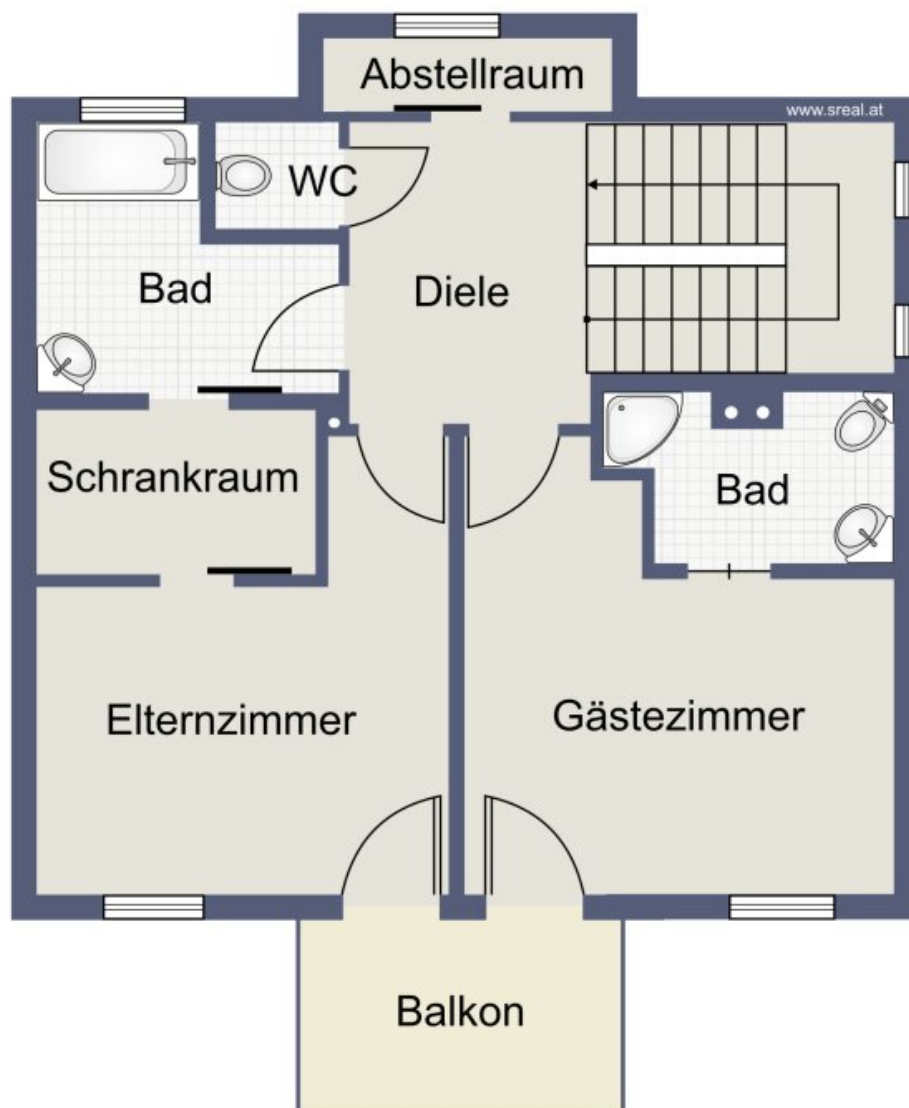




Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Inmitten der eindrucksvollen Natur des Gailtals entfaltet dieses Einfamilienhaus eine besondere Ausstrahlung. Es ist ein Ort, an dem sich das Leben in seiner schönsten Form entfalten darf – ruhig, lichtdurchflutet und getragen von einem Gefühl von Beständigkeit. Hier finden nicht nur Familien ein Zuhause, sondern auch Paare, Ruhesuchende oder all jene, die sich nach einem Rückzugsort mit Qualität sehnen.

Schon beim Eintreten öffnet sich ein Wohngefühl, das von Großzügigkeit und Harmonie geprägt ist. Das Erdgeschoss lädt mit seinem hellen Wohn- und Essbereich dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und die gemeinsamen Momente zu genießen. Die Verbindung von Raum, Licht und Natur schafft eine Atmosphäre, die gleichermaßen belebt und beruhigt.

Im Obergeschoss entfaltet sich eine ruhige, private Ebene, die sich ganz den persönlichen Bedürfnissen anpasst. Ob als klassischer Rückzugsort für die Familie, als stilvoller Schlafbereich oder als inspirierender Platz für kreative Gedanken – die Räume bieten vielseitige Möglichkeiten, das eigene Leben individuell zu gestalten.

Das Untergeschoss ergänzt das Haus um wertvollen Raum, der sich je nach Lebensphase neu interpretieren lässt. Ob als Hobbybereich, Fitnessraum, Wohnraum oder praktischer Stauraum – hier entstehen Freiräume für all das, was im Alltag Platz finden soll.

Die solide Bauweise und die sorgfältige Planung verleihen dem Haus eine angenehme Selbstverständlichkeit. Lichtdurchflutete Räume, klare Strukturen und eine zeitlose Gestaltung sorgen für ein Wohngefühl, das langfristig begeistert. Es ist ein Haus, das nicht laut sein muss, um zu überzeugen – sondern durch seine ruhige, wertige Präsenz wirkt.

Ein Carport ergänzt das Gesamtbild und fügt sich harmonisch in das Ensemble ein, sodass auch praktische Aspekte des Alltags elegant gelöst sind.

Dieses Haus ist offen für unterschiedliche Lebenskonzepte. Es bietet Raum für Familien, die wachsen möchten, ebenso wie für Menschen, die bewusst ruhiger wohnen wollen, ohne auf Komfort zu verzichten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <3.000m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Post <1.000m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap