

Ein Zuhause voller Möglichkeiten



Objektnummer: 1081/3539

Eine Immobilie von s Real Immobilien Gugganig e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9772 Dellach im Drautal
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	128,07 m ²
Nutzfläche:	239,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 211,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,73
Kaufpreis:	340.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

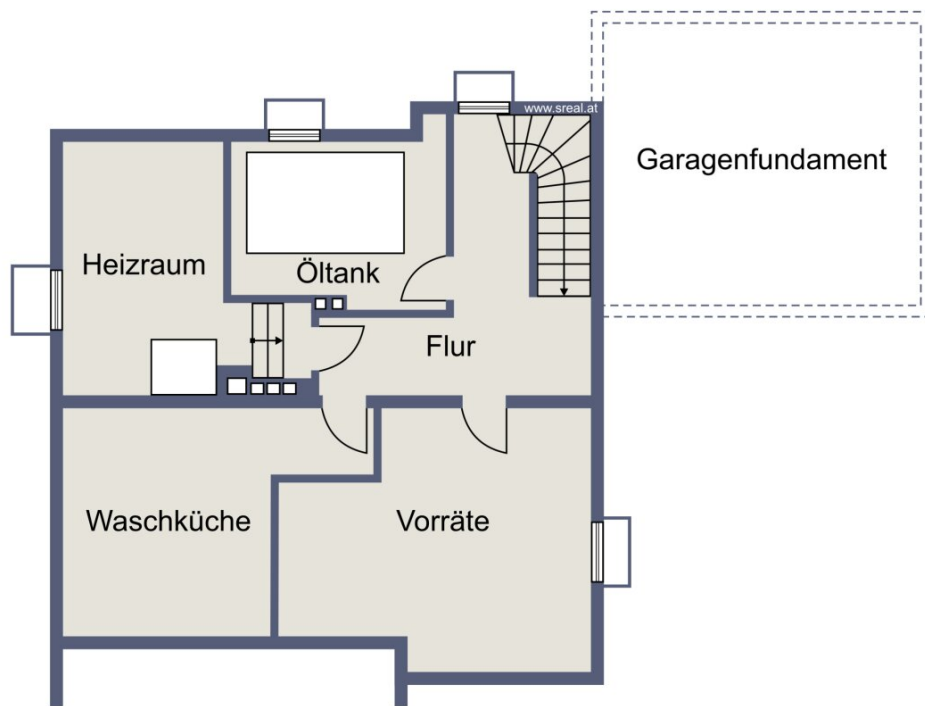


Stefanie Lanner

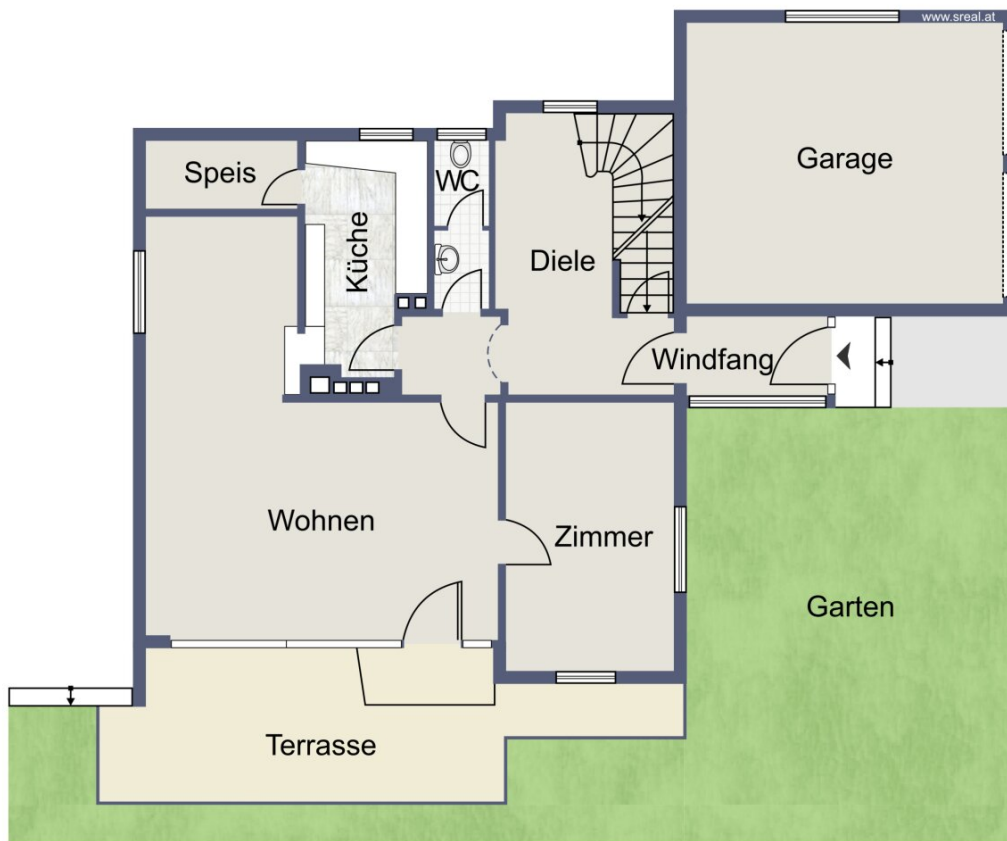
Gugganig Immobilien e. U.
Johannesplatz 6
9900 Lienz



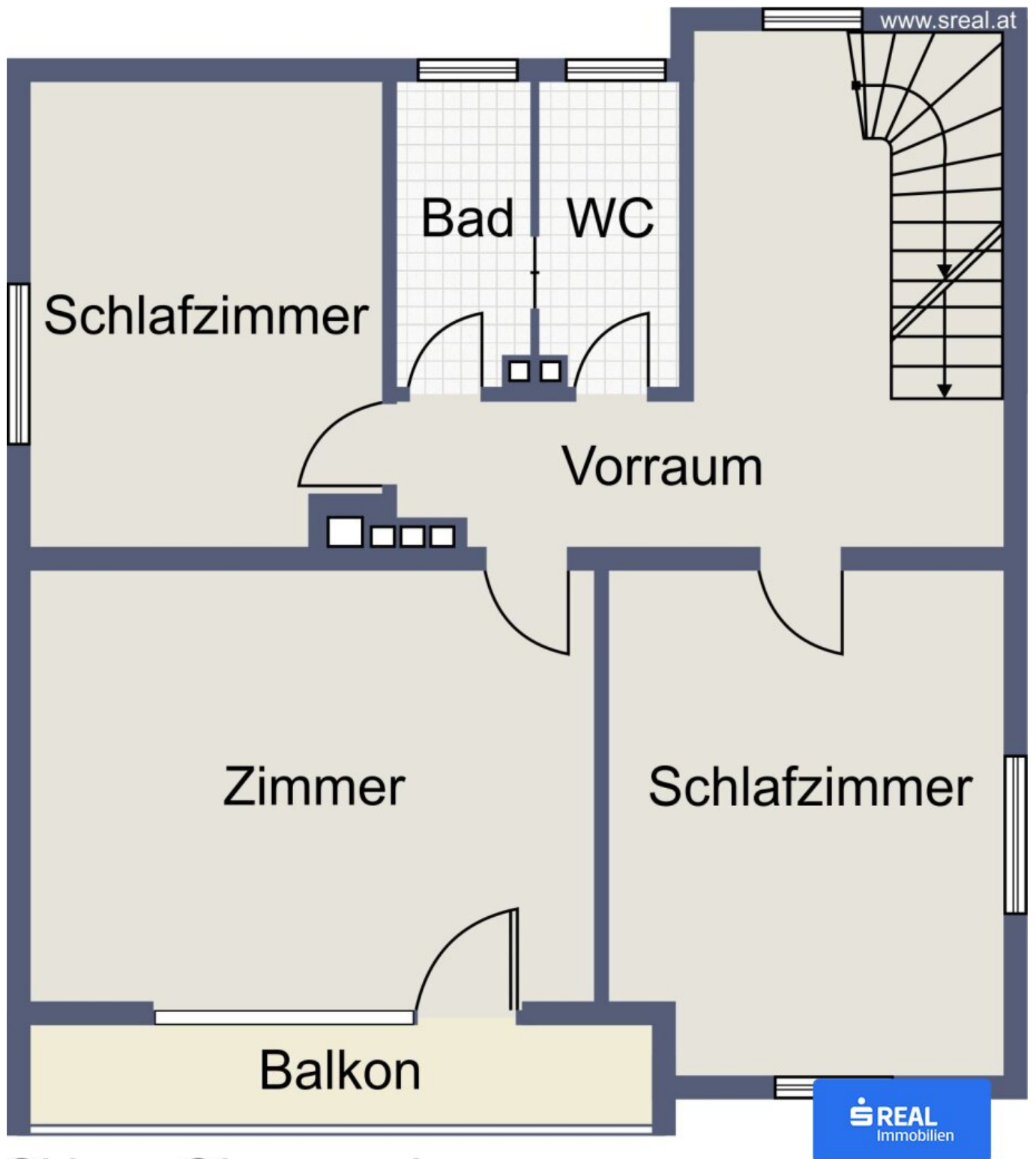




Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

Objektbeschreibung

In sonniger und zugleich zentraler Lage von Dellach an der Drau befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus, das durch seine ruhige Atmosphäre, seine Beständigkeit und seinen besonderen Charakter überzeugt.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Vorraum, der in den zentralen Gang führt und eine klare Struktur im Haus schafft. Das Erdgeschoss präsentiert sich offen und einladend: Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Dieser fließende Übergang zwischen Innen- und Außenbereich sorgt für ein besonders angenehmes Wohngefühl. Die Küche ist funktional integriert und wird durch eine praktische Speis ergänzt. Ein weiteres Zimmer sowie ein separates WC komplettieren diese Ebene. Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, darunter ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon. Ein Badezimmer sowie ein separates WC bieten zusätzlichen Komfort.

Große Fensterflächen und die Südausrichtung sorgen im gesamten Haus für helle, freundliche Räume. Laufend durchgeführte Erneuerungen unterstreichen den sehr gepflegten Zustand.

Das rund 1.000 m² große Grundstück bietet viel Platz zum Entspannen und Gestalten. Der Garten bildet gemeinsam mit Terrasse und Wohnbereich eine harmonische Einheit. Zwei Garagenstellplätze sowie ein voll unterkellertes Bereich runden das Angebot ab.

Die Lage vereint Ruhe, Natur und gute Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur sind schnell erreichbar, während die umliegende Landschaft und die Nähe zur Drau für hohe Lebensqualität sorgen.

Ein Zuhause mit Licht und viel Potenzial – ideal für alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <8.000m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.500m

Sonstige

Bank <4.500m

Post <500m

Geldautomat <4.500m

Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap