

**Beständig zwischen Zeit und Raum.**



**Objektnummer: 1081/3464**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9781 Oberdrauburg
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	188.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Gugganig Immobilien e.U.**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +435 0100 - 33590  
H +435 0100 - 33590

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





## Objektbeschreibung

In sonniger, leicht erhöhter Lage von Oberdrauburg präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus mit besonderem Charakter und vielseitigem Nutzungspotenzial.

Hinter den massiven, ehrwürdigen Mauern verbirgt sich ein Haus, das Geschichte, Substanz und eine angenehme Atmosphäre in sich vereint.

Das um ca. 1900 errichtete Gebäude wurde vor rund 50 Jahren renoviert und bietet eine Gesamtnutzfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>.

Die solide Bauweise sorgt für ein behagliches Wohnklima und eröffnet zugleich flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine abtrennbare Einheit, welche flexibel genutzt werden kann.

Im 1. Obergeschoss liegen zwei Wohnungen mit jeweils ca. 50 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Wohnküche, Schlafzimmer, Bad sowie eigenem Abstellraum. Ein separater Zugang unterstreicht die unabhängige Nutzung dieser Ebene. Das 2. Obergeschoss bildet eine großzügige Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> sowie sonnigem Südbalkon mit herrlichem Blick über Oberdrauburg. Die Raumaufteilung umfasst Vorraum, Küche, Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer.

Alle drei Einheiten sind derzeit vermietet und sorgen somit für laufende Einnahmen.

Die Lage überzeugt durch ihre Ruhe und zugleich kurze Wege: Nahversorger, Arzt und Bahnhof sind bequem fußläufig erreichbar.

Ein solides Anlageobjekt mit Charakter, Struktur und vielseitigem Entwicklungspotenzial wartet auf Sie.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Krankenhaus <6.000m

Apotheke <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap