

**Die "besondere Immobilie" - perfektes Wohnhaus mit zwei
eigenständigen Wohneinheiten - nahe Lienz**



Objektnummer: 7137/3915

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9782 Nikolsdorf
Baujahr:	1984
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	271,00 m²
Bäder:	3
WC:	5
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 53,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	769.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Natascha Sovek

ERA IMED Immobilien Lienz
Kärntnerstraße 26
9900 Lienz

H +43 676 7800237

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







Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich hochwertig modernisierte Liegenschaft in Nikolsdorf (Osttirol) vereint nachhaltige Bauweise, modernste Energietechnik und durchdachten Wohnkomfort auf einem Niveau, das weit über dem üblichen Standard liegt.

Die gepflegte Liegenschaft besteht aus zwei eigenständigen Wohneinheiten mit Garten, Terrasse, Wellnessbereich, Carports und einem großen Keller. Ob als Investment zur Vermietung, zur Eigennutzung für die ganze Familie oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - diese Immobilie läßt keine Wünsche mehr offen.

Durch die ständige Wartung und Pflege sind keinerlei Renovierungen zu tätigen und zu erwarten, ebenso sind die Betriebskosten durch eine Photovoltaikanlage für Warmwasser und Heizung sehr niedrig gehalten (die Eigennutzung des erzeugten Stroms liegt bei ca. 95 %)

Der Kaufpreis ist verhandelbar.

Kurzangaben zum Objekt:

- Untergeschoß Top 1 mit ca. 130 m² - hell und modern,
- Obergeschoß Top 2 mit ca. 165 m² auf 2 Ebenen - großzügiges Wohnen mit Weitblick
- 115 m² massiver Keller mit Abteilen, Technikraum, Werkstatt
- top Außenbereich mit vielen, vielen Extras
- Carport - und Frestellplätze

Lage:

Der Ort Nikolsdorf liegt nur ca. 12 km östlich der Bezirkshauptstadt Lienz entfernt. Bus und Bahn stehen als öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung. Bank, Lebensmittelgeschäfte, Volksschule und Kindergarten, Cafe, Sport- und Kultureinrichtungen usw. befinden sich im Ort.

Für weitere Informationen, 360 Grad Tour und allen technischen Unterlagen zur Immobilie, kontaktieren Sie uns bitte unter Angaben Ihrer vollständigen Daten. Eine persönliche Besichtigung wird Sie von dieser besonderen Immobilie mit Mehrwert überzeugen.

Kontaktanfrage / Besichtigungen : +43 676 7800 237 Frau Sovek - ERA Immobilien Lienz

Hinweis:

Widerrufsrecht / Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften

Der Interessent wünscht mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden des Immobilienbüros ERA Imed Immobilien, , innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG verliert.

Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers. Alle Informationen wurden uns vom Eigentümer oder Dritten übermittelt, wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.000m

Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <6.000m
Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <6.000m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap