Hochwertig generalsaniertes Traumhaus in bester Sonnenlage



Wohnqualität auf höchstem Niveau

Objektnummer: 2416/1099

Eine Immobilie von REMAX Invest RC Immoalpin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9990 Nußdorf
Baujahr:	1976
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	290,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,24 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	940.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christina Frühwirth

REMAX Invest RC Immoalpin GmbH


RE/MAX

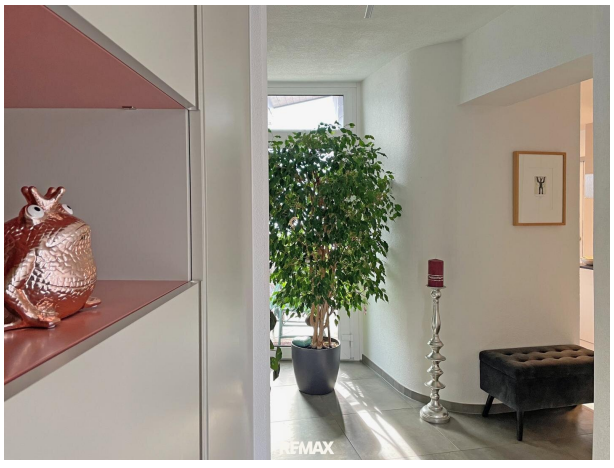

RE/MAX

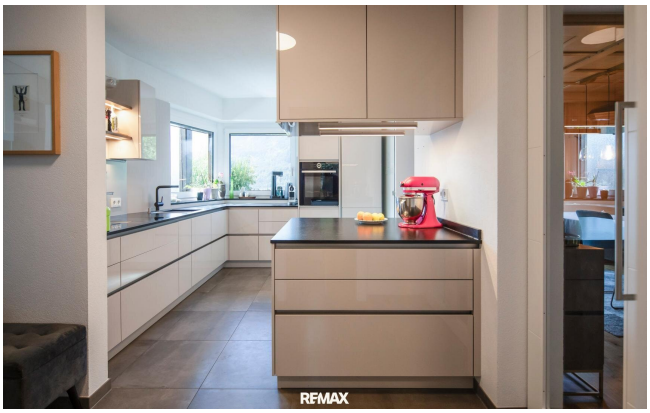

RE/MAX




RE/MAX




RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

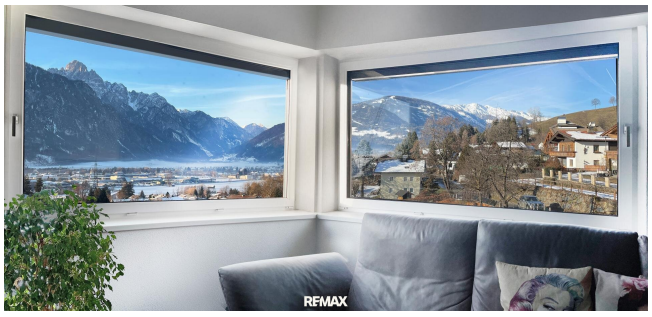

RE/MAX


RE/MAX

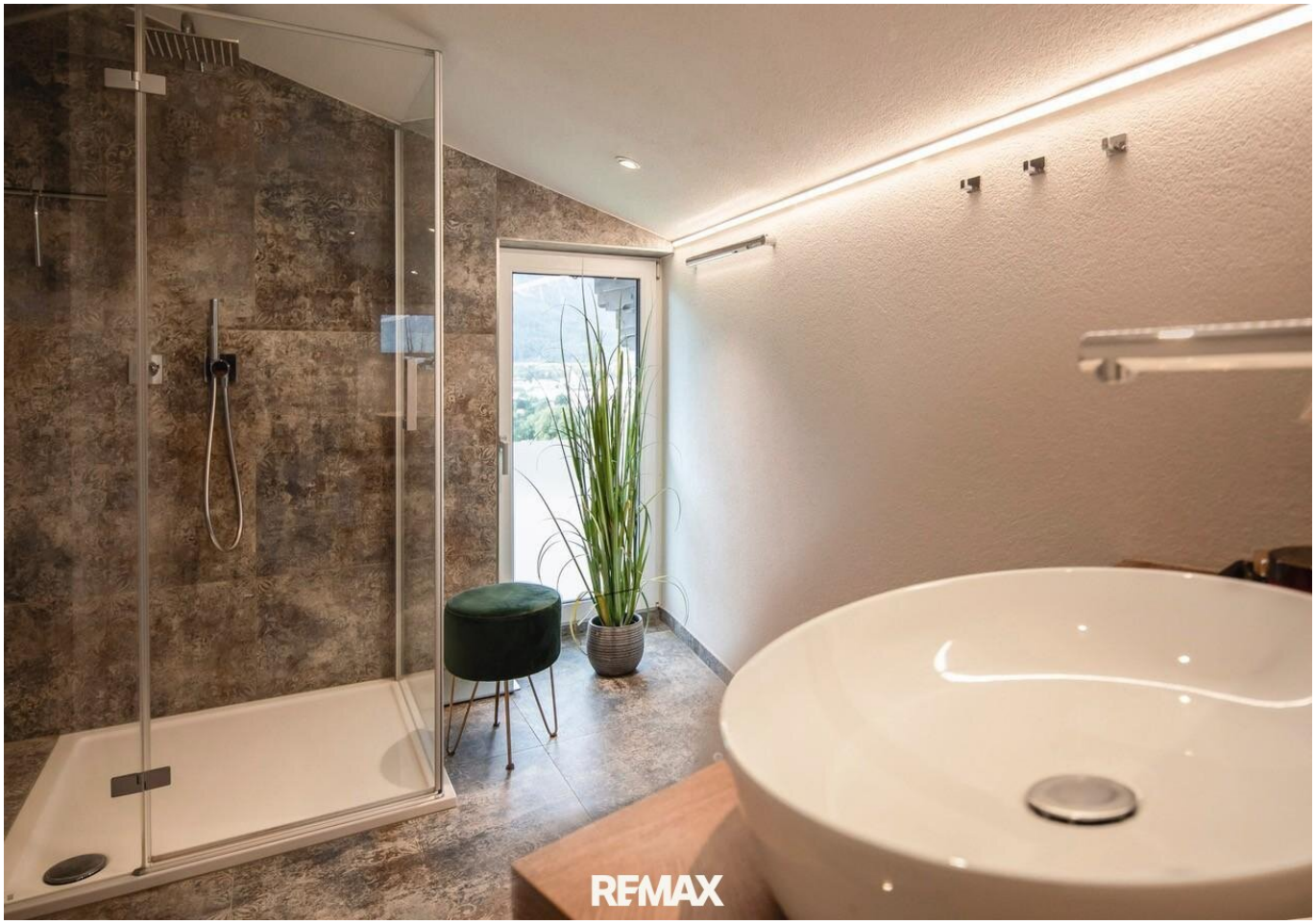

RE/MAX


RE/MAX

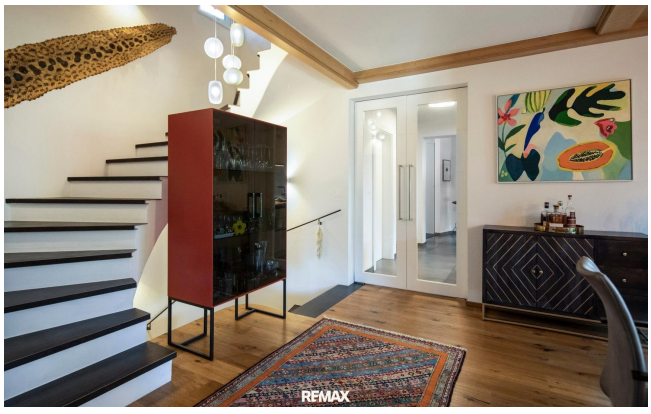

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

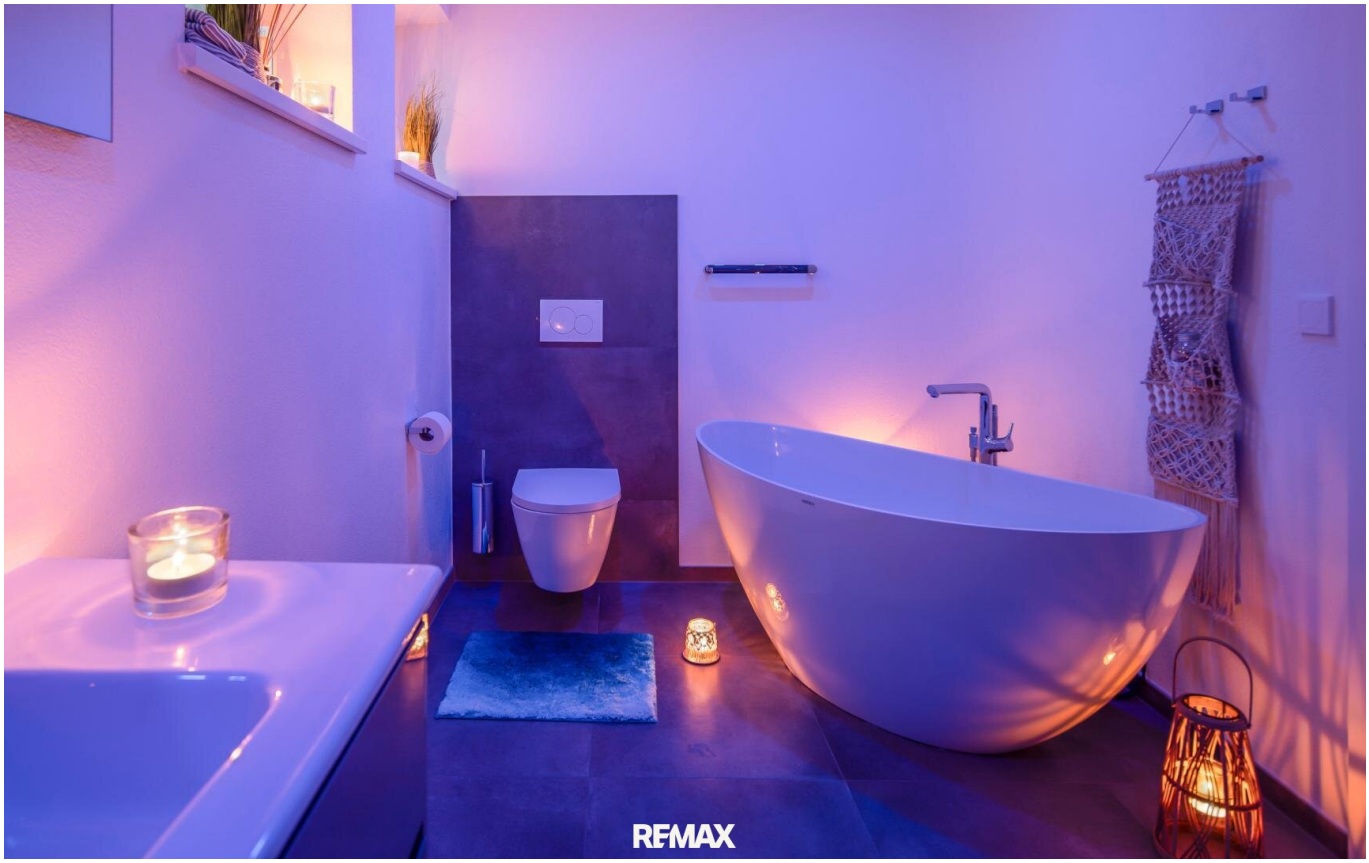

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

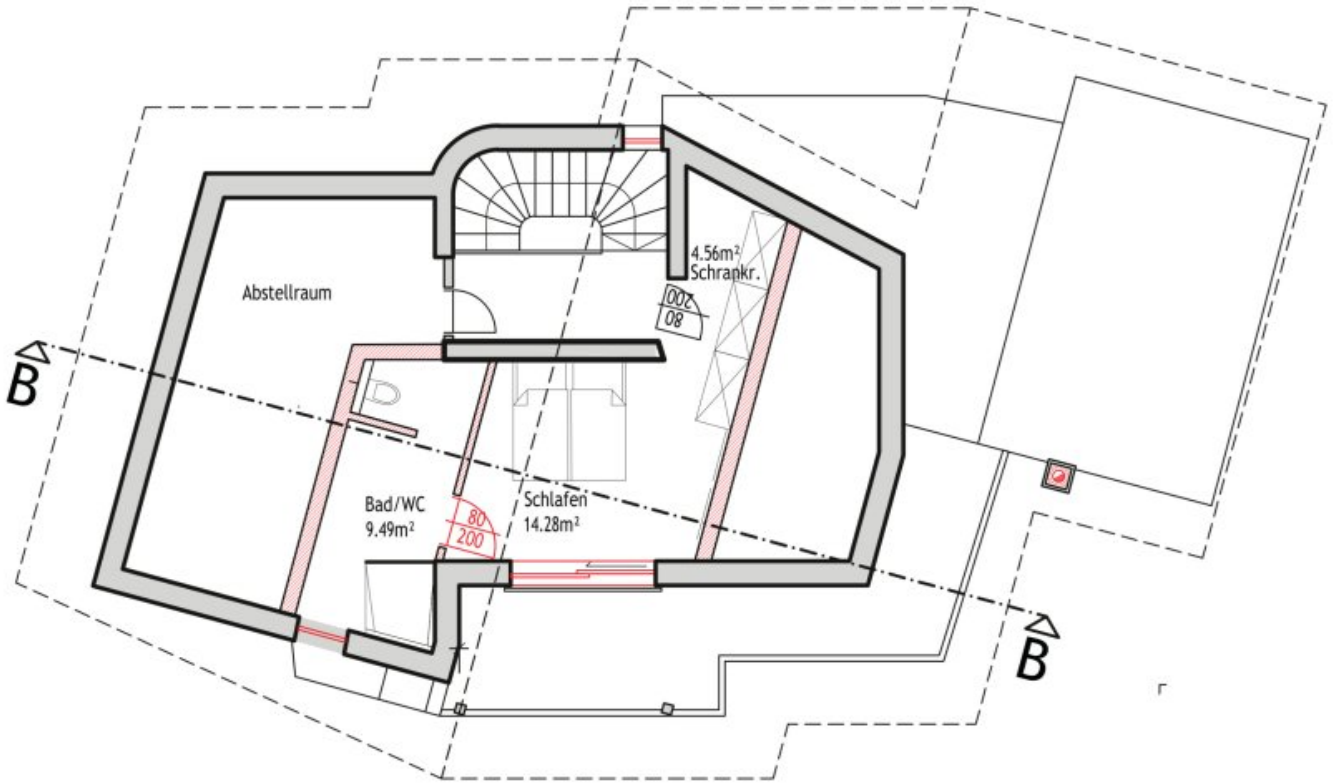

RE/MAX


RE/MAX

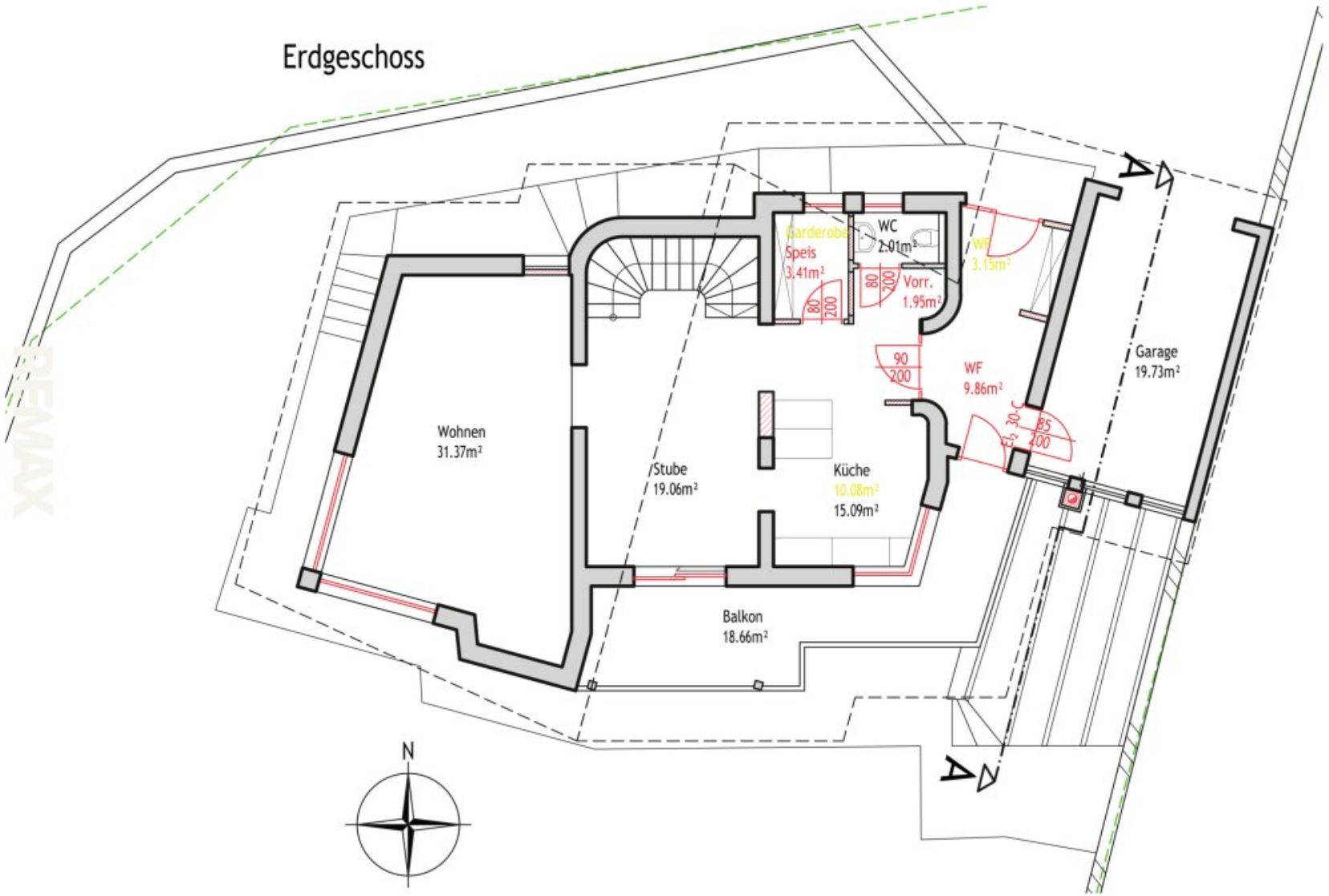

RE/MAX


RE/MAX

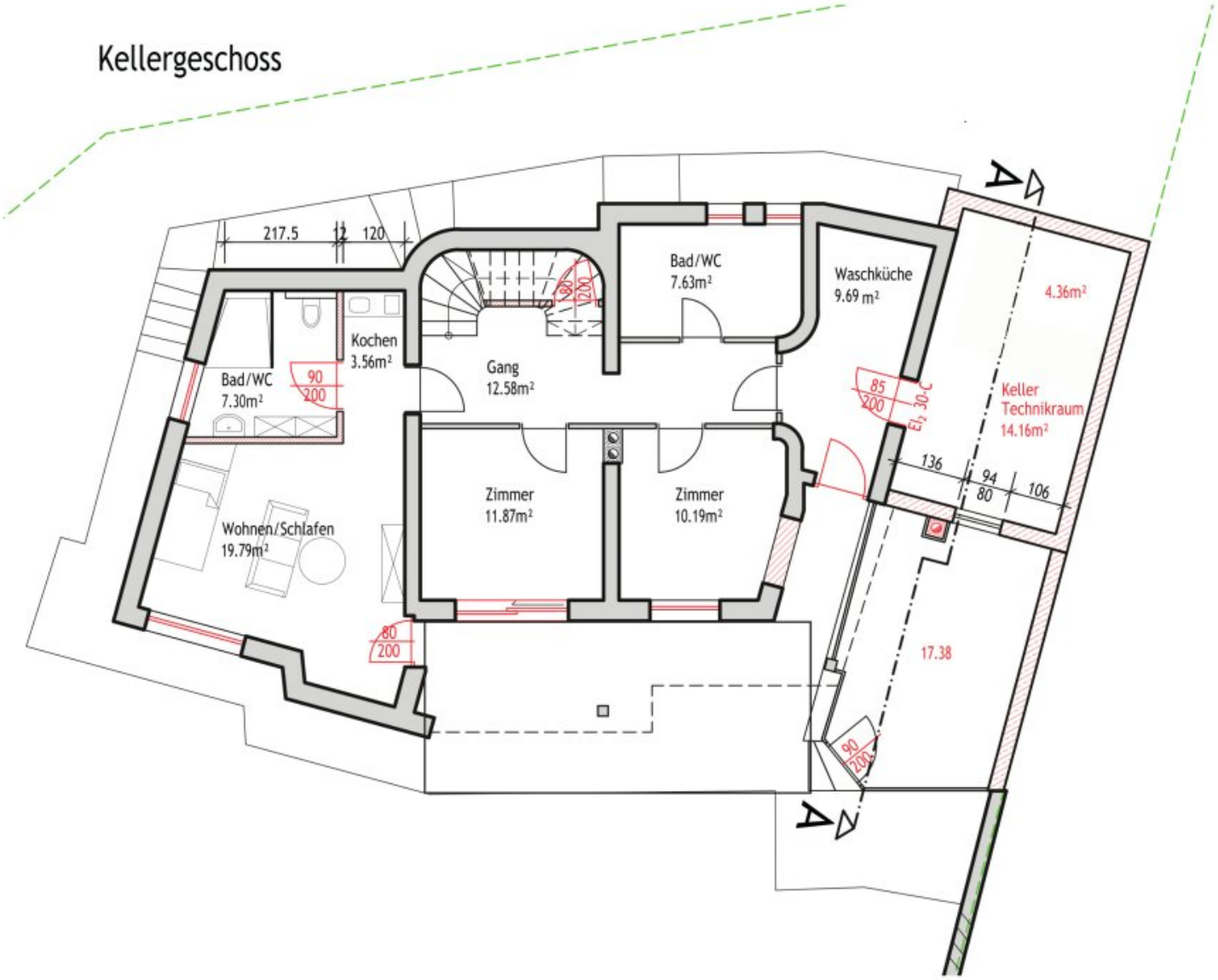
Dachgeschoss



REMAX


Erdgeschoss
Garderobe
Speis
3.41m²
WC
2.01m²
Vorr.
1.95m²
WF
3.15m²
WF
9.86m²
Garage
19.73m²
Wohnen
31.37m²
Stube
19.06m²
Küche
10.08m²
15.09m²
Balkon
18.66m²
N
A
A
80
200
90
200
85
200

Kellergeschoss



REMAX

ROHRACHER
VERMESSUNG

NATURBESTANDSPLAN

Maßstab 1:200

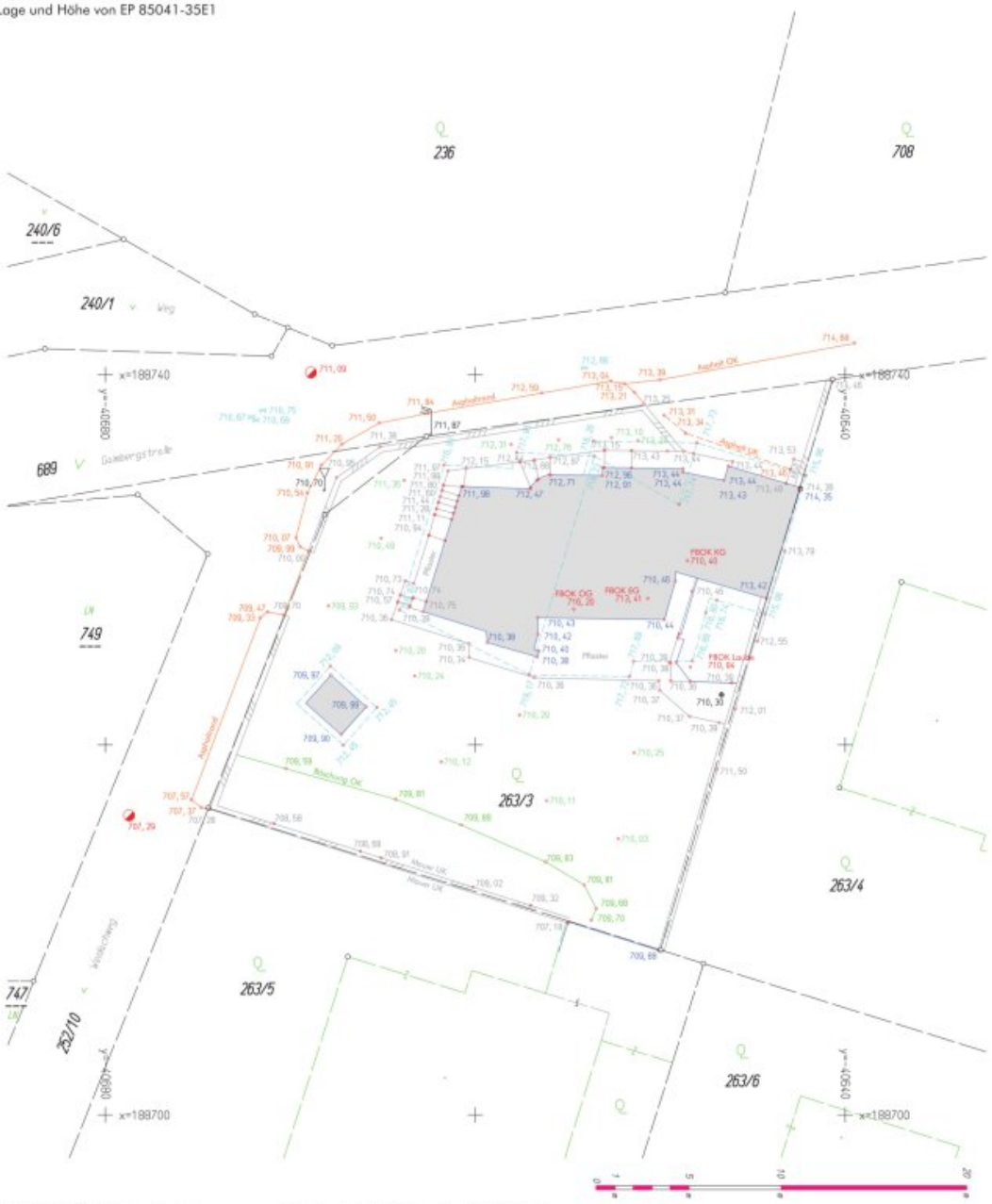
Lienz, am 07.08.2018

Katastral-Gemeinde:	Unternussdorf
KG Nummer:	85041
Gerichtsbezirk:	Lienz
G-Zl.:	1310/2018
Filename:	1310-188

NORD

675 m²

Lage und Höhe von EP 85041-35E1

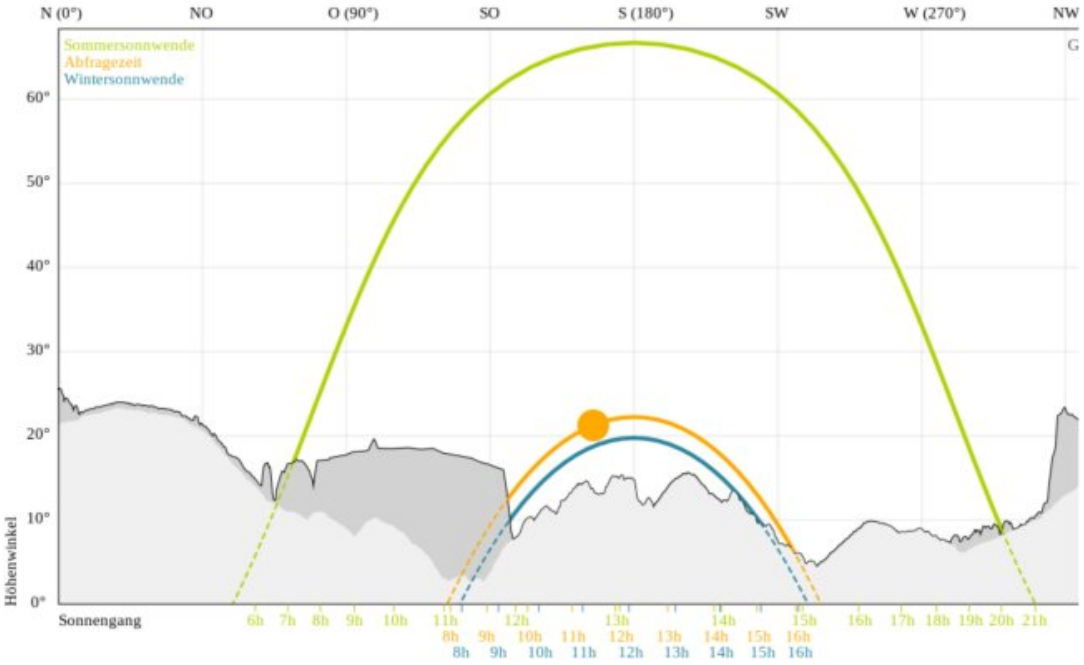


DI LUKAS ROHRACHER | Ing. Konsulent für Vermessungswesen | A.Purtscher-Straße 16 - 9900 Lienz | +43 4852/62117 | vermessung@rohracher.com
Dieser Plan wurde auf Grund der vom Bundesministerium für WFJ, am 14.02.2013, Zahl BMWFJ - 91.514/0163 - I/3/2013 erteilten Befugnis erstellt.

RE/MAX

Sonnengang mit Horizontdarstellung

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 188176.08, 191546.96
Abfragehöhe (m): 711.2 (+2.0)
Abfragezeit: 16.1.2026, 11:27 Uhr (Sonnenaufgang 9:31 Uhr, Sonnenuntergang 15:58 Uhr)
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2021



Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 188176.08, 191546.96
Abfragehöhe (m): 711.2 (+2.0)
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2021

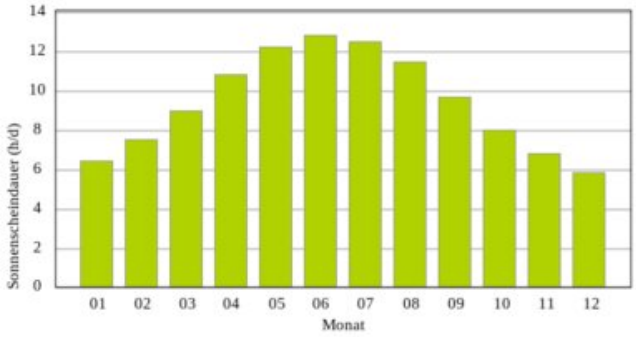


Tabelle im CSV-Format abspeichern Tabelle im JSON-Format abspeichern

	Höhenwinkel (°)		Horizontale Entfernung (m)		Sonnengang			
Azimuth (°)	Gelände	Oberfläche	Gelände	Oberfläche	16.1.2026 (°)	16.1.2026 (MEZ)	16.1.2026 (MESZ)	Sommersonnwen (°)
0	21.2	25.5	2291.5	250.3				

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Weitblick – stilvoll wohnen in sonniger Toplage nahe Lienz

In erhöhter, besonders sonniger Wohnlage mit unverbaubarem Blick über den Lienzer Talboden liegt dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus. Die ruhige Umgebung mit gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün bietet Ruhe, Privatsphäre – und dennoch ist die Stadt in wenigen Minuten erreichbar.

Die Bezirkshauptstadt Lienz ist auch bequem mit dem Fahrrad erreichbar und bietet alles für den Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Das Haus wurde 2020–2022 umfassend generalsaniert und präsentiert sich heute in modernem, äußerst gepflegtem Zustand. Hochwertige Materialien, zeitlose Ausstattung und moderne Haustechnik sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und langfristige Wertbeständigkeit.

Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss verbindet Wohnen, Essen und Kochen zu einem offenen, einladenden Lebensraum. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südbalkon mit herrlichem Ausblick – ideal für entspannte Stunden.

Im Dachgeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich mit Master-Schlafzimmer, Bad en Suite und Schrankraum – ein Ort zum Wohlfühlen.

Das Untergeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten: Eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang eignet sich für Gäste, Familie, Homeoffice oder Vermietung. Zwei weitere Zimmer mit direktem Gartenzugang und eine großzügige Terrasse erweitern den Wohnraum.

Der liebevoll gestaltete Garten mit sonnigen und schattigen Plätzen ist eine private Wohlfühloase – perfekt zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Sommerabende.

Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Ruhe, Qualität, unverbaubaren Ausblick und Lebensqualität in Stadtnähe legen.

Versorgung und technische Ausstattung:

- Heizung: Wärmepumpe Fußbodenheizung, holzbeheizbarer Kaminofen

- Loxone Smarthome Technologie

- Wasser, Abwasser/Kanal, Zufahrt und Müllentsorgung der Gemeinde

- Strom TINETZ

- Glasfaseranschluss

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Traumhaus!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Für nähere Informationen und Terminvereinbarung zur Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Bitte beachten Sie, dass wir auf Grund unserer Nachweispflicht ausschließlich Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten inkl. Anschrift bearbeiten können.

Hinweis:

Widerrufsrecht / Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften

Der Interessent wünscht mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden des Immobilienbüros RE/MAX Invest, Fa. RC Immoalpin innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei sollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG verliert.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-invest.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <2.500m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap