Ihr kleines Stück Paradies im Herzen Osttirols.



Objektnummer: 1081/3680

Eine Immobilie von s Real Immobilien Gugganig e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9991 Dölsach
Kaufpreis:	240.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gaby Gugganig

Gugganig Immobilien e. U.
Johannesplatz 6
9900 Lienz

T +435010033590
H 0676 9480300

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













Objektbeschreibung

Manchmal beginnt ein neuer Lebensabschnitt mit einem ganz besonderen Ort – einem Platz, an dem man ankommt, Wurzeln schlägt und den Traum vom eigenen Zuhause Wirklichkeit werden lässt. Dieses attraktive Baugrundstück mit 629 m² bietet die ideale Grundlage, um persönliche Wohnträume zu verwirklichen. In ruhiger und idyllischer Lage eröffnet sich hier die seltene Möglichkeit, ein Eigenheim inmitten der beeindruckenden Osttiroler Bergwelt zu errichten.

Stellen Sie sich vor, morgens den Blick über die umliegende Natur schweifen zu lassen, die klare Bergluft zu genießen und den Tag in einer Umgebung zu beginnen, die Ruhe, Geborgenheit und hohe Lebensqualität miteinander verbindet. Ob als gemütliches Einfamilienhaus für die Familie oder als modernes Zuhause mit großzügigem Freiraum – dieses Grundstück schafft den passenden Rahmen für individuelle Wohnvorstellungen.

Die besondere, längliche Grundstücksform bietet interessante Möglichkeiten für eine durchdachte Situierung des zukünftigen Wohnhauses sowie für eine klare Gliederung von Wohn-, Garten- und Erholungsbereichen. Ein ergänzender Lageplan mit einem beispielhaften Bebauungsvorschlag kann dabei helfen, das Potenzial des Grundstücks anschaulich darzustellen.

Eine weitere Besonderheit ist der bereits seit vielen Jahren bestehende und tragende Nutzbaumbestand. Auf dem Grundstück befinden sich ein Kirschbaum, zwei Apfelbäume und ein Edelkastanienbaum. Ergänzt wird dieses natürliche Gartenensemble durch eine vorhandene Gemüsegartenanlage.

Wer Freude am Gärtnern, an selbst geerntetem Obst und Gemüse oder an einem naturnahen Lebensstil hat, findet hier ein kleines Paradies mit gewachsenen Strukturen vor. Statt einen Garten vollständig neu anlegen zu müssen, können die vorhandenen Bäume und Gartenflächen unmittelbar in die persönliche Gestaltung des neuen Zuhauses einbezogen werden.

Leben in Dölsach – eingebettet in die Osttiroler Bergwelt

Das Grundstück befindet sich in der beliebten Gemeinde Dölsach, eingebettet im sonnigen Lienzer Talboden zwischen den imposanten Bergketten der Lienzer Dolomiten und der Hohen Tauern. Hier verbindet sich die besondere Qualität des ländlichen Lebens mit einer sehr guten Infrastruktur.

Kindergarten, Volksschule, Freizeiteinrichtungen und ein öffentliches Schwimmbad befinden sich direkt in der Gemeinde. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege laden dazu ein, die umliegende Natur zu entdecken und die Vorzüge der Region zu jeder Jahreszeit zu genießen. Im Winter sorgt unter anderem eine beliebte Familienrodelstrecke für abwechslungsreiche

Freizeitmomente.

Auch kulturell und historisch hat Dölsach einiges zu bieten. Von besonderer Bedeutung ist die römische Ausgrabungsstätte Aguntum, die der Region eine ganz eigene historische Prägung verleiht.

Gleichzeitig steht Dölsach für ein aktives und lebendiges Gemeindeleben. Rund 38 Vereine – darunter Sportvereine, die Musikkapelle, der Kirchenchor, die Freiwillige Feuerwehr sowie zahlreiche Kultur- und Brauchtumsvereine – bieten vielfältige Möglichkeiten, sich einzubringen, Kontakte zu knüpfen und rasch Teil der Gemeinschaft zu werden.

Die Sonnenstadt Lienz in unmittelbarer Nähe

Ein weiterer wesentlicher Vorteil dieser Lage ist die Nähe zur Sonnenstadt Lienz, die nur wenige Minuten entfernt liegt. Damit verbinden sich die Vorzüge des ruhigen und naturnahen Wohnens mit den vielfältigen Möglichkeiten einer lebendigen Stadt.

In Lienz stehen hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Freizeitangebote sowie ausgezeichnete Ausbildungs- und Schulmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche zur Verfügung. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend ausgebaut.

So genießen Sie in Dölsach Ruhe, Natur und Lebensqualität – und haben gleichzeitig sämtliche Annehmlichkeiten der Stadt in unmittelbarer Nähe.

Ein Grundstück, das mehr bietet als Raum für ein Haus: einen gewachsenen Garten, sehr gute Erschließungsvoraussetzungen und vielfältige Möglichkeiten für die Verwirklichung persönlicher Wohnideen.

Ein Ort für Familie, Naturverbundenheit und Lebensqualität – und für ein Zuhause, das bleibt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <5.500m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap