

## Charmantes Zuhause mit Gartenidylle



Kötschach-12

**Objektnummer: 129785**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9640 Kötschach
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	977,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	296.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

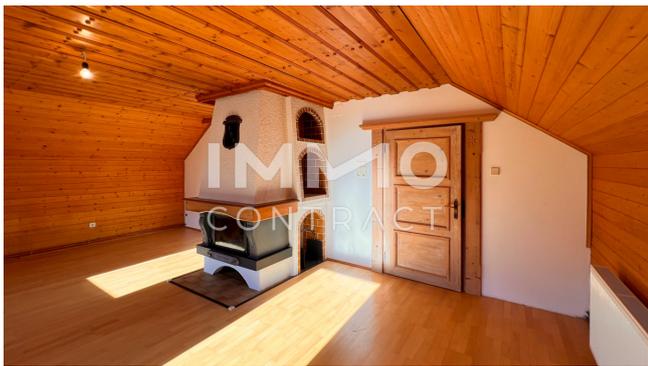
## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Claudia Ruppitsch**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Südtiroler Platz 9  
9900 Lienz







## Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde Einfamilienhaus bietet ein gemütliches Wohnambiente und punktet mit einem großzügigen Garten. Im lichtdurchfluteten Erdgeschoss genießen Sie zwei nach Süden ausgerichtete Wohnräume, eine funktionale Küche und ein praktisches Gäste-WC. Das Obergeschoss überrascht mit einem geräumigen Zimmer, dessen imposanter Kaminofen eine behagliche Atmosphäre schafft. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer sowie ein Bad mit Dusche und Fenster. Im Keller finden Sie ein zweites Bad sowie Heiz- und Abstellräume. Der weitläufige Garten bietet mit Thuja- und Fichtenhecken eine private Atmosphäre. Ein uriges Gartenhaus im Almhüttenstil lädt zum Entspannen ein, während Gartengeräte- und Holzlager für ausreichend Stauraum sorgen. Ein Regenwassertank mit Pumpe erleichtert die Gartenbewässerung. Dieses gepflegte Zuhause verbindet Wohnkomfort mit naturnahem Wohnen – überzeugen Sie sich selbst! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Claudia Ruppitsch unter +43 4852 6665-1076. Auskunft können wir ausschließlich ernsthaften Interessenten nach vollständiger Adressangabe erteilen. Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird.

Nebenkostenübersicht: - 3,5% Grunderwerbssteuer - 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr - 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. - Vertragserrichtungskosten - Beglaubigungskosten + Barauslagen