

## **Wohnhaus mit großem Garten - sonnig, zentral, viel Platz**



Einfamilienhaus in TOP-LAGE

**Objektnummer: 2416\_1026**

**Eine Immobilie von RE/MAX Invest in Lienz/Osttirol**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9990 Debant
<b>Baujahr:</b>	ca. 1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	575.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

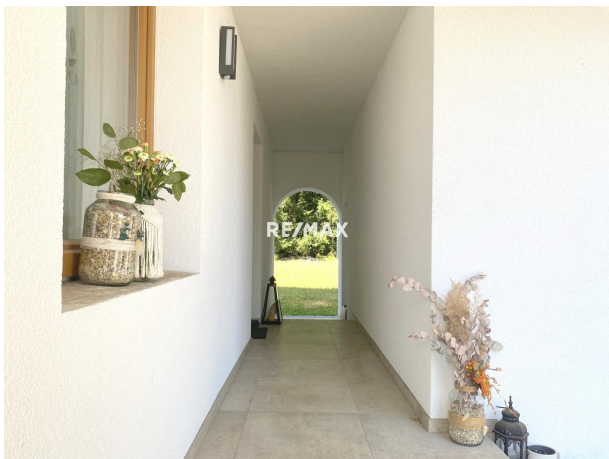
**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

**Herrliches Wohnen in einer sonnigen, familienfreundlichen und lebensnahen Wohnsiedlung im Lienzer Talboden. Sehen Sie dazu auch:** - 360°-Tour:

<https://www.remax.at/lkdok/360/2416/1026/index.html> Südlich der Drautal Bundesstraße in der **Marktgemeinde Nußdorf-Debant** finden Sie dieses gemütliche und absolut familientaugliche Einfamilienhaus. Erbaut wurde das Wohnhaus ca. 1983 in Massivbauweise und wurde in den letzten Jahren saniert und modernisiert. Dadurch bietet sich Ihnen hier ein zeitgemäßes, funktionales Zuhause in einem ordentlichen Erhaltungszustand. **Aufteilung der ca. 150m<sup>2</sup> Wohnfläche:** Erdgeschoss • Eingangsbereich/Windfang • Küche separat, hell und freundlich mit Esstisch • großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen und Terrassenzugang • Arbeits- oder Gästezimmer • Gäste WC • Waschküche **Obergeschoss** • 3 große Schlafzimmer, südseitig ausgerichtet, mit direktem Balkonzugang • modernes und zeitloses Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC • Schrankraum und weitere Stauflächen **Kellergeschoss mit ca. 98m<sup>2</sup> Nutzfläche** • Heiz- und Tankraum (Hoval Ölheizung mit 3000l Tanks) • große Werkstatt mit knapp 70m<sup>2</sup> - hier können sich Bastler und Heimwerker zu 100% austoben! Sogar eine Mechaniker-Grube steht bereit. • Schutzraum **Absolut beeindruckend – Der Garten!** Das großzügige Grundstück umfasst ca. 1.159 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen eine Vielzahl an Möglichkeiten. Der perfekte Ort für Kinder und Erwachsene. Zusätzlich runden ein Garagenplatz sowie eine gepflasterte Einfahrt mit weiteren Parkmöglichkeiten das Angebot ab. **Sonstiges: Sanierungen im Detail:** Fenstersanierung im EG und Stiegenhaus (3-Fach-Verglasung), Fassade und Vollwärmeschutz, neue Regenrinnen/Traufe/Kendel, neu abgedichtet wurde das Dach, der Balkon und der Keller, eine Drainage wurde ebenso verlegt. - **Lage:** Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Nußdorf/Debant. Hier genießen Sie alle Vorzüge der vollständigen Infrastruktur mit Geschäften, Schulen, Ärzten, öffentlichen Verkehrsmitteln... Unzählige Sportmöglichkeiten finden Sie ebenso direkt vor der Haustüre: diverse Spazier- und Radwege, Sport- und Freizeitzentrum der Gemeinde....Die nahe gelegene Stadt Lienz ist auch gut mit dem Fahrrad erreichbar. - **Betriebskosten** inkl. Strom ca. € 250 / Monat - **Heizungsart:** Öl-Zentralheizung, Fußbodenheizung im Bad - **Übergabe:** nach Absprache **Kaufnebenkosten:** - Grunderwerbssteuer: 3,5 % - Grundbucheintragung: 1,1 % - Vertragserrichtungskosten: auf Anfrage - Maklerhonorar: 3 % + 20 % MWSt. Für nähere Informationen zur Wohnung, wie für Terminvereinbarungen 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 GmbH, 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. Für Auskünfte und Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung!Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heizw68.7 k  
ärme Wh/(  
bedar m<sup>2</sup>a)  
f:  
Klass C  
e Hei  
zwar  
mebe  
darf:  
Fakto 1.31  
r Ges  
amte  
nergi  
eeffizi  
enz:  
Klass C  
e Fak  
tor G  
esamt  
energ  
ieeffiz  
ienz: