

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

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

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. 150m² 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. 98m² Nutzfläche • Heiz- und Tankraum (Hoval Ölheizung mit 3000l Tanks) • große Werkstatt mit knapp 70m² - 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 m² 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 m²a)
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: