

**ERFOLGREICH VERMITTELT - Wohnhaus mit 2
Wohneinheiten**



ERFOLGREICH VERMITTELT

Objektnummer: 2416_1019

Eine Immobilie von RE/MAX Invest in Lienz/Osttirol

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9951 Ainet
Baujahr:	ca. 1990
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	235,00 m ²
Nutzfläche:	420,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Keller:	48,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Christina Frühwirth

RE/MAX Invest in Lienz/Osttirol
Muchargasse 1

9900 Lienz

Objektbeschreibung

T +43/4852/64747 64747

H +43 664 1593552

Hochwertige Liegenschaft mit 2 Wohneinheiten und einem bezaubernden

Wohlfühlgarten. Großzügig, modern und im stilvollen Ambiente präsentiert sich diese Gemeindegartenanlage für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

wunderschöne Liegenschaft, perfekt abgerundet mit Doppelgarage, Carport und einer bezaubernden Gartenlandschaft. **Zum Wohnhaus:** Der Rohbau wurde in den 1980er Jahren erbaut, in den darauffolgenden Jahren erfolgte der Innenausbau, erst Anfang der 90er Jahre wurde der Bau vollendet und erstmalig bezogen. Das gesamte Anwesen befindet sich in einem äußerst gepflegten und neuwertigen Zustand. Das Haus wurde in den letzten 5 Jahren von den heutigen Eigentümern umfassend saniert und modernisiert. **Die Liegenschaft dient als Hauptwohnsitz und beeindruckt mit Größe, Qualität und dem sehr guten**

Erhaltungszustand. Auch die Vielfältigkeit der Nutzungsmöglichkeiten überzeugt: -

Einfamilienwohnhaus für die Eigennutzung - Mehrfamilienwohnhaus für die Eigennutzung -

Einfamilienhaus + Vermietung der 2. Wohneinheit ganzjährig **Aufteilung der Wohnung Top 1**

mit ca. 143 m² Wohnfläche im Erd- und Gartengeschoss Erdgeschoss: - Eingangsbereich

- Diele - Stiegenhaus mit Zugang zu den Wohnräumen sowie Zugang zum Gartengeschoss -

ausgestattete DAN-Küche mit hochwertigen Geräten - lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit

Kachelofen - Schlafzimmer mit Terrassenzugang südseitig - Badezimmer - 1 WC separat -

geräumige Waschküche mit Dampfsauna **Gartengeschoss:** - gemütliche Wohnküche mit

Gartenzugang - Gästezimmer / oder 2. Schlafzimmer - weiteres Badezimmer - Zugang zum

Technik- und Heizraum - Lagerraum / Speis **Aufteilung der Wohnung Top 2 mit ca. 93 m²**

Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss - eigener Zugang über Außentreppe -

Eingangsbereich - 2 Schlafzimmer - WC - Wohnzimmer mit Kamin - voll ausgestattete

DAN-Küche mit hochwertigen Geräten, Bora-Abzug - gemütliche Essecke mit Zugang zur

Loggia - Mansardenraum zur individuellen Gestaltung - Stiegenhaus ins Dachgeschoss -

Lesecke mit Panoramafenstern - Badezimmer mit Dusche - Zugang Dachboden mit viel

Staufläche **Außenanlagen:** - **Doppelgarage** - Neu errichtet in Massivbauweise: **Carport** für 2

weitere Autos mit Flachdach - **gepflasterte Einfahrt** mit 2 weiteren Autoabstellplätzen -

Abstellraum für Gartenzubehör - **Gründach = nachhaltig, zukunftsorientiert und**

energiesparend. Daraus ergeben sich eine Menge Vorteile: Es gilt als natürliche

Wärmedämmung und hilft dabei, den Energiebedarf zu reduzieren. **Terrasse und**

Wohlfühlgarten: Eingebettet in die imposante Bergkulisse der Schobergruppe, erfreut man

sich hier an einen traumhaften „unverbaubaren“ Ausblick. Man lauscht dem plätschernden

Bächlein, tankt neue Energie inmitten von üppigen Pflanzen, sanften Rasenflächen, duftenden

Blumen und Obstbäumchen oder man entspannt auf der Terrasse und genießt den Bergblick.

Auch für einen Natur- oder Swimmingpool wäre hier noch ausreichend Platz. **Versorgung und**

technische Ausstattung: - Die Liegenschaft ist komplett erschlossen. Gemeindewasser,

Gemeindekanal, Müllentsorgung, Strom und Telefon sind vorhanden. - **Heizung:** Das gesamte

Wohnhaus verfügt über eine Fußbodenheizung. Auch hier ist man bereits zukunftsfit und

beheizt das Haus mittels einer IDM-Luftwärmepumpe. Diese wurde im Jahr 2022 eingebaut

und ersetzt seitdem die Ölheizung. Ebenso steht jeder Wohneinheit ein holzbeheizbarer Kamin

zur Verfügung. Auch für die Warmwasserbereitung ist man mit 6 großen Solarplatten bestens

versorgt. - **Lage:** Die Gemeinde Ainet bietet Ihnen alles, was Sie zum täglichen Leben

benötigen: ein Lebensmittelgeschäft, Bank, Friseur, Restaurants und Gasthäuser. Auch ein Kindergarten und eine Volksschule befinden sich im Ort. Eine vollständige Infrastruktur mit ärztlicher Versorgung und Einkaufszentren befindet sich in der nahegelegenen Bezirksstadt Lienz. Kaufnebenkosten: - Grunderwerbssteuer: 3,5 % - Grundbucheintragung: 1,1 % - Vertragserrichtungskosten: auf Anfrage - Maklerhonorar: 3 % + 20 % MwSt. 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 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. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 57.96 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm C

bedarf:

Faktor Gesamten 0.89

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge B

samtenergieeffizi

enz: