

## Wohnen am Fuße des Mölltaler Gletschers



**Objektnummer: 1081/2952**

**Eine Immobilie von s Real Immobilien Gugganig e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9831 Flattach         |
| <b>Baujahr:</b>          | 2009                  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 122,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                     |
| <b>Keller:</b>           | 4,40 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 420.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



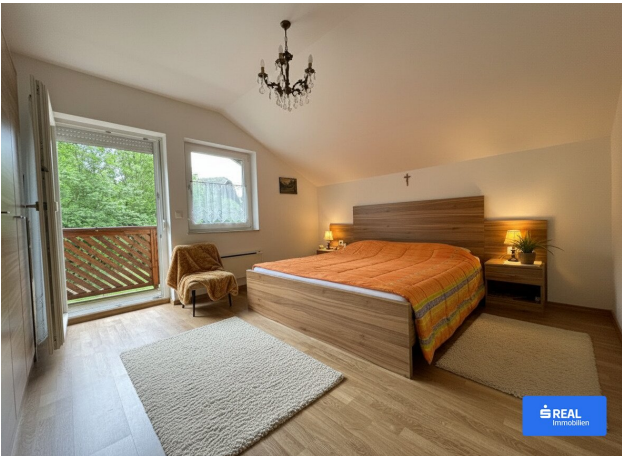
**Gaby Gugganig**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +43 676 9480300

H  
G  
V









## Objektbeschreibung

Willkommen Zuhause - eine Oase der Erholung und des Komforts, eingebettet in die atemberaubende Schönheit des Mölltals. Dieses exklusive Anwesen bietet Ihnen 122 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, umgeben von einer Kulisse aus Berggipfeln und unberührter Natur.

Genießen Sie das großzügige Raumangebot und die durchdachte Gestaltung dieses eleganten Zuhauses. Mit seinen geräumigen Zimmern und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen bietet dieses Haus ein Ambiente von Luxus und Gemütlichkeit zugleich. Von der stilvollen Einrichtung bis hin zu den modernen Annehmlichkeiten wird jeder Tag zu einem Fest für die Sinne.

Das Objekt ist als Freizeitwohnsitz genehmigt, also im Freizeitwohnsitzverzeichnis der Gemeinde Flattach eingetragen - das besondere Plus dieses Hauses, da Sie dieses entweder zeitlich flexibel als Eigenheim und/oder auch als Ferienimmobilie nützen, also touristisch vermieten können.

### Raumaufteilung

#### **Erdgeschoss - ca. 67 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Verfügbare Räume: 1 Windfang, 1 Diele, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 Wohn- Essraum, 1 Terrasse

#### **Obergeschoss - ca. 55 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Verfügbare Räume: 1 Vorraum, 3 Zimmer, 1 Bad mit WC, 1 Balkon

#### **Zubehör - ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Zum Angebot zählen auch ein Gerätelager, ein Keller und ein Carport dazu.

### Außenfläche

Diese Liegenschaft besitzt außerdem einen Garten, wo sich Hobbygärtner austoben, Sportler verausgaben oder Gestresste entspannen können. Ein besonderes Extra ist das Carport für Ihren PKW.

## **Lage**

Die Lage dieses Anwesens ist einfach unschlagbar. Flattach ist nicht nur für seine spektakuläre Landschaft bekannt, sondern auch für sein reichhaltiges Freizeitangebot. Ob Skifahren im Winter, Wandern im Sommer oder einfach nur die pure Idylle genießen - hier finden Sie alles, was das Herz begehrt.

Treten Sie ein und lassen Sie sich von diesem Wohntraum verzaubern. Vereinen Sie Lebensqualität und Naturverbundenheit in einem Haus, das mehr ist als nur eine Immobilie - es ist Ihr ganz persönliches Stück Himmel auf Erden.

Sichern Sie sich noch heute Ihr eigenes Stück Paradies in Flattach im Mölltal.

## **Wissenswertes**

- Energieausweis in Arbeit
- Aufgrund geänderter Konsumentenschutzbestimmungen und der Nachweispflicht gegenüber den Abgeber:innen können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantwortet werden.

## **Kaufnebenkosten**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragung

Notariatskosten, Beglaubigung, Barauslagen

3,6 % Vermittlungsprovision inkl. 20 % USt. gemäß Maklerverordnung

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <7.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap