

## Still, romantisch & märchenhaft



**Objektnummer: 1081/3190**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9951 Ainet
<b>Baujahr:</b>	1944
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	345,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.043,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 182,75 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	567.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gugganig Immobilien e.U.

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz





# Objektbeschreibung

## Ruhe und Raum zum Aufblühen.

Inmitten der friedvollen Natur der Gemeinde Ainet, liegt dieses charmante Einfamilienhaus, das durch seine ruhige Lage, seine liebevolle Ausstattung und seine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Ursprünglich im Jahr 1944 errichtet, wurde das Haus 2014 umfassend renoviert und verbindet heute historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Im **Erdgeschoss** lädt ein gemütliches Wohnzimmer mit einem stilvollen Holzofen zum Verweilen ein. Gleich daneben sorgt ein Esszimmer für eine wohnliche Atmosphäre. Die angrenzende, kompakt geschnittene Küche überzeugt durch ein Fenster mit Blick ins Grüne. Auch ein Gäste WC mit Fenster sowie ein einladender Vorraum befinden sich auf dieser Ebene.

Im **Obergeschoss** eröffnet sich ein heller und großzügiger Vorraum. Von hier aus betritt man eine privatgelegene Dachterrasse. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Zwei modernisierte Bäder unterstreichen den Komfort auf dieser Etage.

Das **Dachgeschoss** begeistert mit einer offenen Galerie und einem zusätzlichen Zimmer mit Zugang zum südlichen Balkon.

Der **Kellerbereich** des Hauses besteht aus 3 Räumlichkeiten, mit unterschiedlichem Erscheinungsbild.

Eine baulich vom Erdgeschoss abgetrennte Erweiterung beherbergt einen Heiz- und einen Abstellraum. Von hier aus gelangt man auch direkt in die Garage.

Terrasse und Garten inkl. Glashaus und Gartenhütte sind ebenfalls inkludiert.

Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses besonderen Hauses verzaubern – und entdecken Sie Ihren neuen Lieblingsplatz in Ainet, wo Tradition, Naturverbundenheit und Lebensqualität in wunderschöner Harmonie aufeinandertreffen.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <7.500m

Apotheke <8.000m

Krankenhaus <7.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <8.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <7.500m  
Geldautomat <8.000m  
Polizei <8.500m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap