

## Gepflegtes Landhaus mit insgesamt 5 Wohnungen



Objektnummer: 7137/3446

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9782 Nikolsdorf
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	284,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 259,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,12
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Natascha Sovek

ERA IMED Immobilien Lienz  
Kärnterstraße 26  
9900 Lienz

H +43 676 7800237

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Das 2012 sanierte Landhaus befindet sich in schöner Ortslage in Nikolsdorf bei Lienz. Mit insgesamt 5 Wohneinheiten, Eigentümerwohnung im Erdgeschoß und 4 Appartements im Obergeschoß, eignet sich diese Immobilie als Mehrgenerationenhaus, zur Dauervermietung oder auch zur touristischen Vermietung an Urlaubsgäste.

Zum Gebäude:

Im Erdgeschoß bzw. Untergeschoß befindet sich die großzügige Eigentümerwohnung mit ca. 142 m<sup>2</sup>. Küche mit Speiß, insgesamt 3 Zimmer derzeit eingeteilt in Schlafzimmer, Wohnzimmer, Stube, Badezimmer mit Dusche (2020), Gäste Wc., Waschküche mit Durchgang zur Werkstatt und Garage. im Außenbereich gibt es eine gemütliche, überdachte Westterrasse, südlich ausgerichtet eine weitere Terrasse für um die Sonnenstunden zu genießen. Im gepflegte Garten ist ein kleiner Obstbaumbestand zu finden. Westlich, im Untergeschoß, befindet sich noch die Waschküche für die Mieter und ein Lager/Technikraumraum.

Im Obergeschoß, Straßenniveau, sind 4 Wohneinheiten zwischen 25 m<sup>2</sup> und 38 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen sind mit kleinen Küchen, Badezimmer und Wohnraummöbeln ausgestattet. Es stehen 4 Autoabstellplätze im Freien zur Verfügung. Ebenso ist eine allgemein Terrasse für die Mieter vorhanden.

Lage:

Ortslage mit schöner Aussicht, ca. 12 km bis in die Bezirkshauptstadt Lienz, Bushaltestelle in wenigen Gehminuten leicht erreichbar, Bahnverbindung, Lebensmittelgeschäft direkt im Nachbarort, Kindergarten und Volksschule im Ort

Für weitere Informationen und ein ausführliches Expose der Liegenschaft kontaktieren Sie uns unter Angaben Ihrer vollständigen Daten (Vor- und Nachname, Adresse und Telefonnummer)

Hinweis:

Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht erst nach Zustandekommen des vermittelten

Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers. Alle Informationen wurden uns vom Eigentümer oder Dritten übermittelt, wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit. Maßangaben sind ca. Angaben

Widerrufsrecht / Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften

Der Interessent wünscht mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden des Immobilienbüros ERA Imed Immobilien, innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG verliert.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.500m  
Apotheke <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m  
Bäckerei <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <6.500m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap