

## Alpines Wohnglück



**Objektnummer: 1081/3491**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9911 Assling
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	360,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66

## Ihr Ansprechpartner

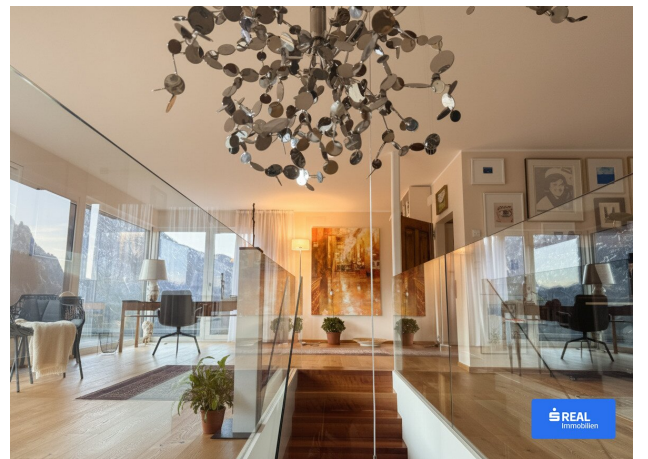


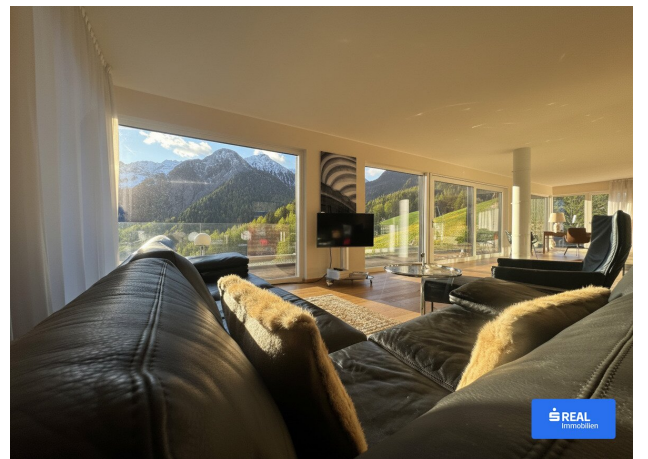
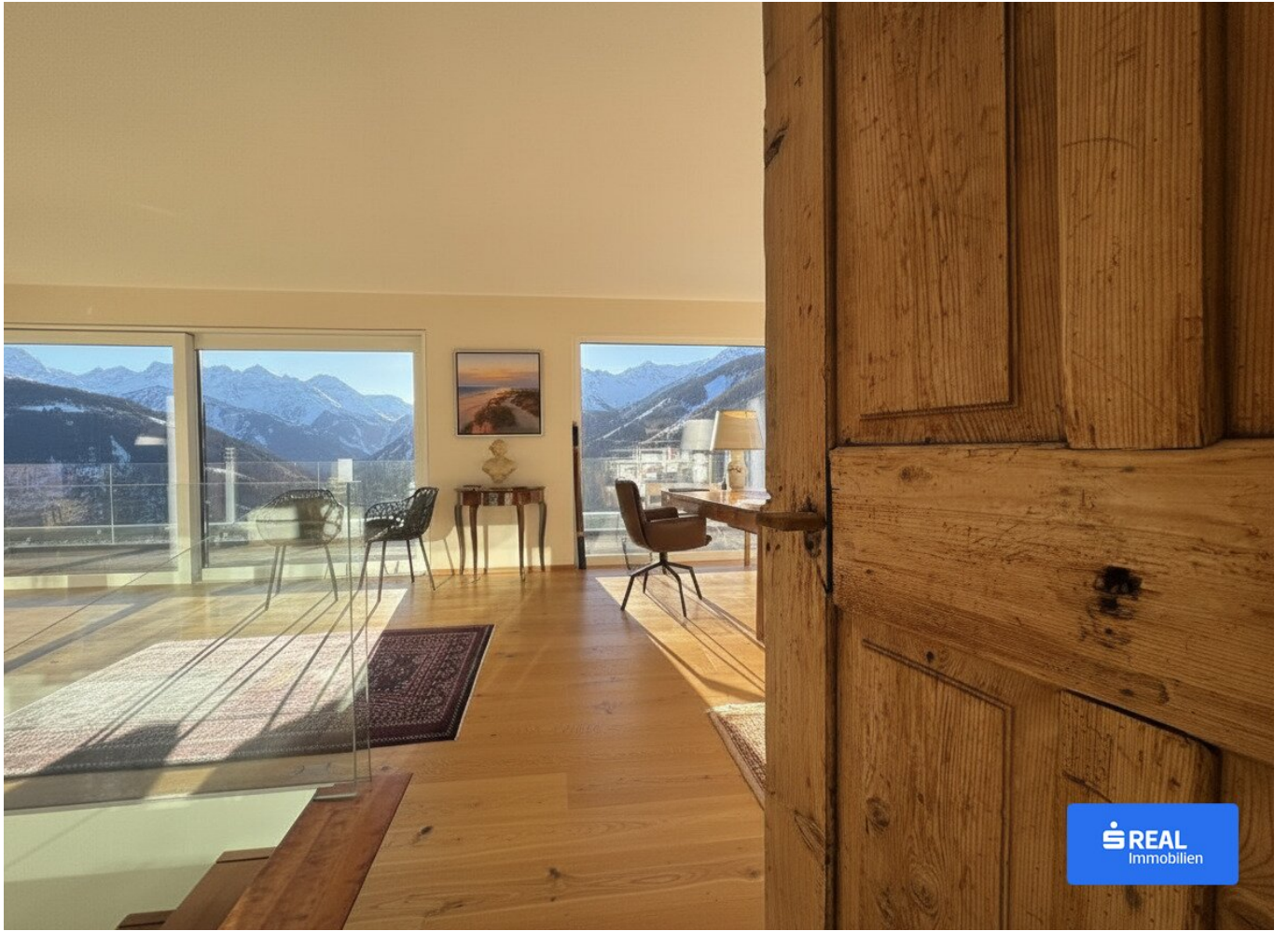
### **Gugganig Immobilien e.U.**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +435 0100 - 33590  
H +435 0100 - 33590

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







## Objektbeschreibung

Es gibt Plätze, die schenken schon beim ersten Blick ein Gefühl von Geborgenheit. Und es gibt Häuser, die diesen Eindruck mit jedem Schritt vertiefen.

Dieses außergewöhnliche Anwesen in Oberassling, hoch über dem Pustertal gelegen, ist eines dieser seltenen Juwelen – ein Refugium, das Architektur, Natur und Wohlgefühl harmonisch miteinander verschmelzen lässt.

Die 823 m<sup>2</sup> Gesamtfläche in herrlich sonniger Hanglage auf 1.200 m Höhe verleihen dem Ort seine besondere Anmut: Hier scheint die Sonne näher, der Himmel weiter und jeder Blick schweift mühelos über die majestätischen Gipfel der Osttiroler Bergwelt.

Hier spürt man die besondere Handschrift des Hauses: den warmen Charakter der Massivholzbauweise, die edle Haptik echter Holzfußböden und das Spiel des Lichts, das durch großzügige Glasflächen in jeden Winkel fällt. Modernste Technik fügt sich hier unaufdringlich in das Gesamtbild ein – von der leisen Fußbodenheizung über die effiziente Wärmepumpe mit Tiefenbohrung bis hin zur leistungsstarken Photovoltaikanlage. Dreifachverglaste Fenster mit integrierten Rollläden sorgen für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

So entsteht ein Wohngefühl, das gleichermaßen behaglich wie zukunftsorientiert ist. Auf rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und im nahezu neuwertigen Zustand, präsentiert sich dieses Anwesen als harmonische Verbindung von Ästhetik, Qualität und modernem Wohnanspruch.

### **Ein Ort, der Stille kennt – und Geschichten flüstert.**

In absoluter Ruhelage gelegen, scheint dieses Haus fast ein Geheimnis der Natur zu sein, ein Ort, den man betritt und nicht mehr verlassen möchte.

Ein Objekt dieser Klasse taucht selten am Markt auf – vielleicht, weil seine Seele für jene bestimmt ist, die Qualität, Schönheit und Harmonie zu schätzen wissen.

Wir stehen Ihnen gerne zur Seite, um Ihre Wünsche und Vorstellungen zu realisieren. Lassen Sie uns gemeinsam herausfinden, wie dieses besondere Haus Ihre Erwartungen erfüllen kann. Wir laden Sie herzlich ein, es persönlich kennenzulernen – vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie dabei zu unterstützen!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <9.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap