

**Modernisiert & bezugsbereit.**



**Objektnummer: 1081/3518**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9821 Obervellach
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	189.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

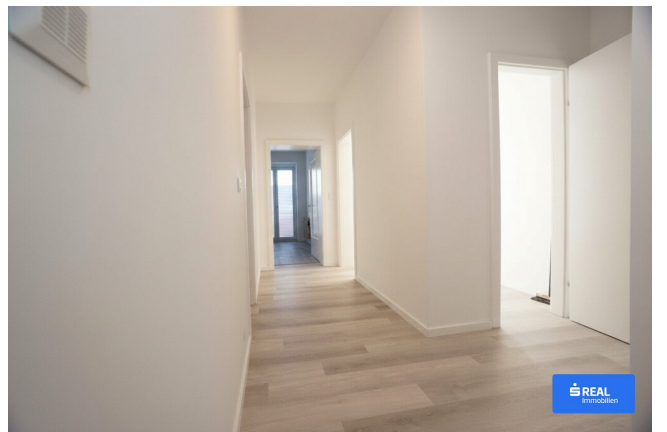
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

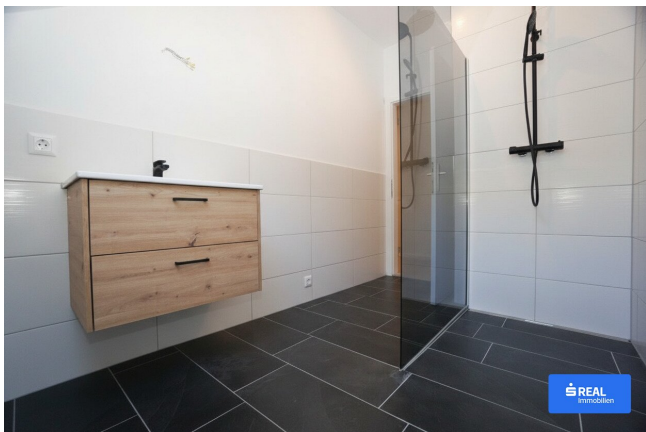
## Ihr Ansprechpartner



### Gugganig Immobilien e.U.

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz





## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt inmitten einer idyllischen Naturlandschaft mit beeindruckendem Bergpanorama und dennoch in fußläufiger Nähe zum Zentrum von Obervellach. Sie vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer gut angebundenen Lage.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock einer gepflegten Wohnanlage mit großzügigen Grünflächen. Ein großer Balkon lädt dazu ein, die Sonne und den Ausblick auf die umliegende Bergwelt zu genießen. Ein eigener Kellerraum sowie ein Parkplatz sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das Mölltal ist bekannt für seinen Gletscher und die Nähe zum Nationalpark Hohe Tauern und bietet ganzjährig vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Skifahren, Wandern und Naturerlebnisse direkt vor der Haustür.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien und würde sich dank des attraktiven, reduzierten Preises auch optimal zur Geldanlage zur Vermietung anbieten.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst einen Eindruck von dieser einmaligen Gelegenheit machen können.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <6.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <1.000m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap