

## Ein Wohnhaus mit Charakter und neuen Möglichkeiten



**Objektnummer: 1081/3550**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                     |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9991 Dölsach             |
| <b>Baujahr:</b>          | 1968                     |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 108,00 m²                |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 150,00 m²                |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                        |
| <b>Bäder:</b>            | 1                        |
| <b>WC:</b>               | 2                        |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                        |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 325.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

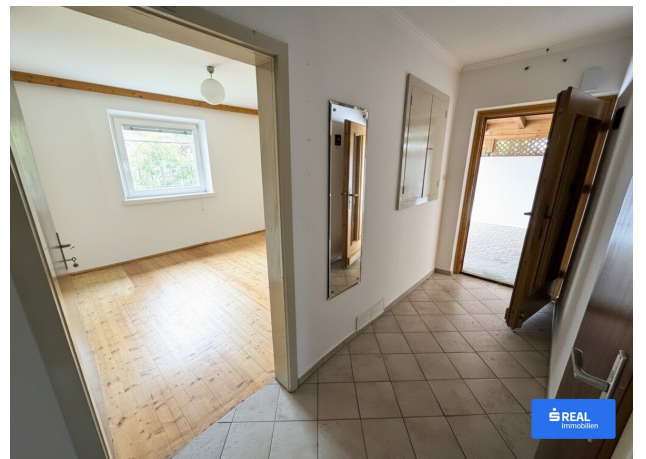


**Stefanie Lanner**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +435010033590  
H +436767114940









## Objektbeschreibung

In sonniger und ruhiger Lage von Dölsach wartet dieser charmante Bungalow mit viel Entwicklungspotenzial auf neue Eigentümer.

Auf rund 541 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ideal für alle, die ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Die südseitige Ausrichtung sorgt für freundliche Räume sowie ein angenehmes Wohnambiente. Der Grundriss umfasst mehrere Schlafzimmer sowie einen zentralen Wohn- und Küchenbereich als Herzstück des Hauses.

Ein Wintergarten und zusätzliche Wohnräume erweitern den Wohnbereich und schaffen vielseitig nutzbare Rückzugsorte mit Blick ins Grüne.

Im Außenbereich stehen eine Garage sowie ein Carport zur Verfügung. Das Haus präsentiert sich in gepflegter Lage und bietet eine solide Basis für Modernisierung und persönliche Wohnideen.

Dölsach zählt zu den besonders beliebten Gemeinden Osttirols. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, ruhiger Umgebung, guter Infrastruktur und der Nähe zur Sonnenstadt Lienz (ca. 10 Fahrminuten) macht diesen Standort besonders attraktiv. Gerne übermitteln wir weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

*Energieausweis: derzeit in Ausarbeitung*

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <5.500m

Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap