

## Sofortrendite und Ausbaupotenzial



Wohn- und Geschäftshaus Dellach

Objektnummer: 1939/132406

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9772 Dellach im Drautal
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Wohnfläche:</b>	354,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 181,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,22
<b>Kaufpreis:</b>	264.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	621,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Claudia Ruppitsch**

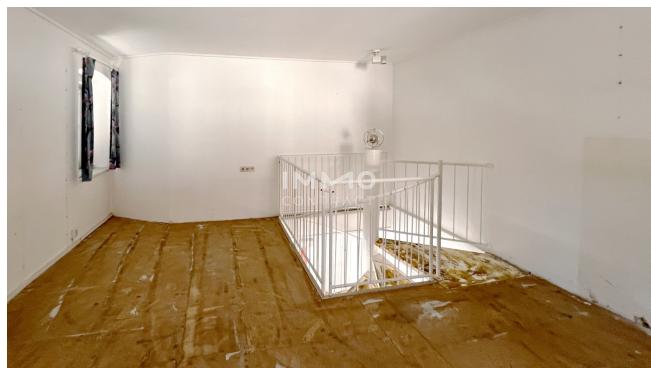
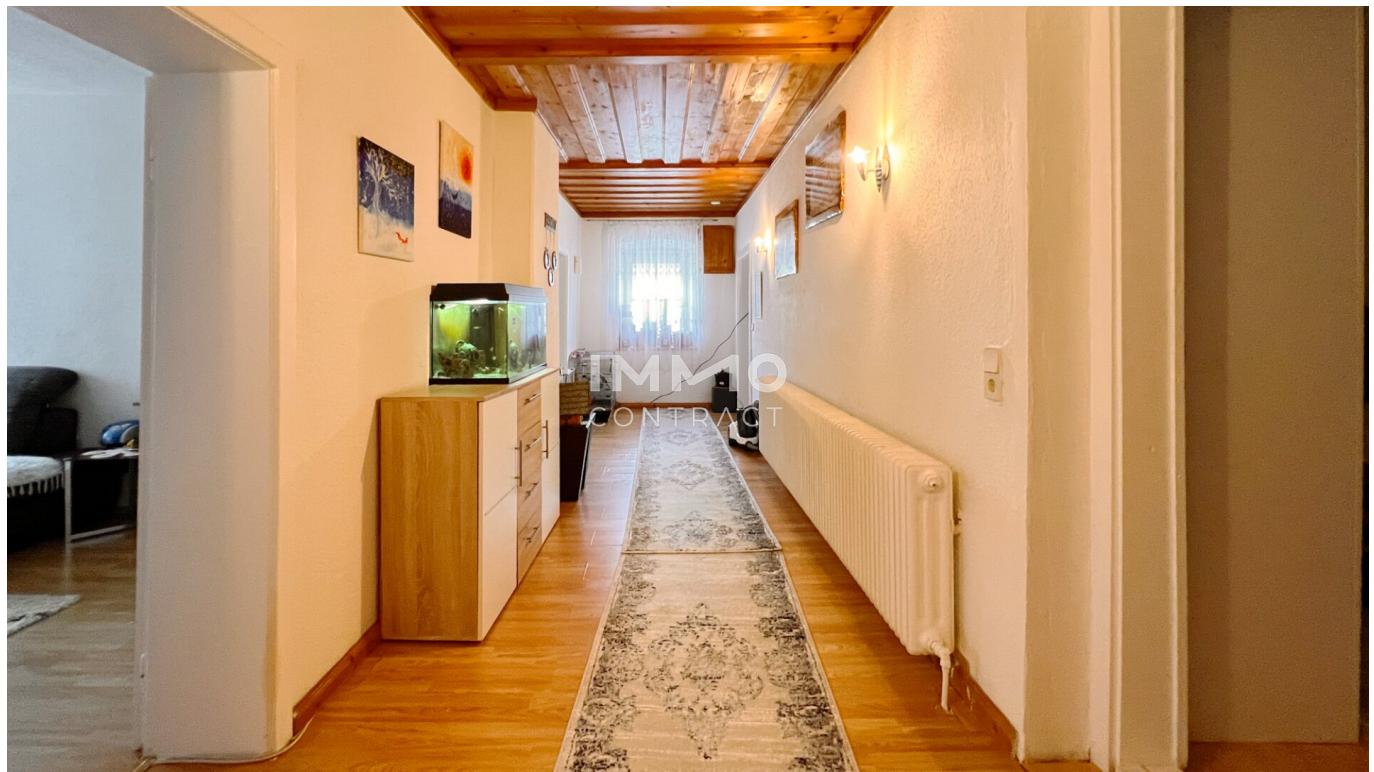
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH - Standort Lienz  
Südtiroler Platz 9  
9900 Lienz

T +43 4852 6665-1076  
H +43 664 8316957

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









IMMO  
CONTRACT

# Objektbeschreibung

Mitten in Dellach im Drautal wartet ein Wohn- und Geschäftshaus, das Beständigkeit mit Entwicklungsmöglichkeiten verbindet. Zwei Einheiten – eine helle 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und eine charmante Mansarde mit Südbalkon – sind bereits vermietet und sorgen für laufende Einnahmen.

Im Erdgeschoss eröffnet sich zusätzlicher Spielraum: Ob als moderner Wohnraum, Büro oder Gewerbefläche – hier können neue Perspektiven entstehen. Garage und Stellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Dank guter Infrastruktur und stabiler Nachfrage nach Wohnraum bleibt dieses Objekt ein verlässlicher Wert – heute solide, morgen flexibel erweiterbar. Der Kaufpreis versteht sich inkl. 20 % USt.

Interesse geweckt?

Auf Wunsch senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu. Bitte haben Sie Verständnis, dass detaillierte Auskünfte ausschließlich an ernsthafte Interessenten mit vollständigen Kontaktdaten erfolgen können.

Für Rückfragen, Besichtigungstermine oder Finanzierungsangebote steht Ihnen Frau Dr. Claudia Ruppitsch gerne unter +43 4852 6665-1076 persönlich zur Verfügung.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <8.000m

Krankenhaus <8.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.500m

**Sonstige**

Bank <4.500m

Post <500m

Geldautomat <4.500m

Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap