

## Wohnen am Sonnenhang



Kötschach

**Objektnummer: 1939/131180**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9640 Kötschach
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	115,42 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.200,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



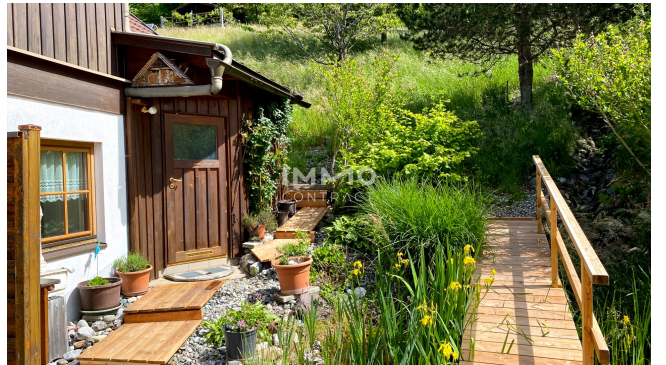
**Dr. Claudia Ruppitsch**

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













## Objektbeschreibung

Diese charaktervolle 4-Zimmer-Wohnung in einem Zweifamilienhaus liegt am Ortsrand von Kötschach und bietet einen wunderbaren Blick über das Gailtal bis zu den Karnischen Alpen. Durch die Hanglage befindet sie sich erhöht und wirkt lichtdurchflutet und offen.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit Blick auf den liebevoll angelegten Teich und das rund 1.200 m<sup>2</sup> große Grundstück, das zur Wohnung gehört. Trotz der Hanglage eröffnet der Garten Raum für Rückzug, Naturverbundenheit und individuelle Gestaltung.

Im Inneren überzeugt die Wohnung mit einer hellen Raumaufteilung, sichtbaren Deckenbalken, einem gemütlichen Kachelofen und einem harmonischen Wohngefühl. Ergänzt wird das Angebot durch eine Sauna mit Garderobe sowie einen Kellerraum und eine Garage mit zwei Stellplätzen.

Für alle, die gern großzügig wohnen – und das Draußen genauso schätzen wie das Drinnen.

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

Krankenhaus <3.000m

Apotheke <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <5.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Post <1.000m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap