ERFOLGREICH VERMITTELT - (Ferien)Haus inmitten der Mölltaler Bergwelt

ERFOLGREICH VERMITTELT

Objektnummer: 2416_1051

Eine Immobilie von RE/MAX Invest in Lienz/Osttirol

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9831 Flattach
Baujahr:	ca. 1983
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	50,00 m²
Nutzfläche:	90,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	G 357,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,74

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Sandra Zraunig

RE/MAX Invest in Lienz/Osttirol
Muchargasse 1
9900 Lienz

T +43/4852/64747

M: +43 6766141731

Objektbeschreibung

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

Herrliches Wohnen auf kleinem Raum

Ob als Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz zur Eigenverwendung oder Vermietung als Ferienhaus – dieses Kleinod ist flexibel nutzbar und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnträume in den Bergen zu verwirklichen.

Siehe dazu auch unsere 360°Tour: https://360.remax.at/player/5dgxr/de
Siehe dazu auch unser Video auf YouTube: https://youtu.be/9VVEIDDR8F0

Auf einer kleinen Anhöhe gelegen im Ortsteil Außerfragant, befindet sich in der Gemeinde Flattach dieses charmante Häuschen.
Perfekt geeignet für Singles oder Paare die nach einen bescheidenen Wohnerlebnis suchen und dennoch nicht auf den Komfort eines eigenen Hauses verzichten möchten.

Trotz seiner überschaubaren Größe ist das Haus clever aufgeteilt und bietet auf ca. 50 m² Wohnfläche und ca. 100 m² Nutzfläche, genügend Platz und die Möglichkeit den Charme des Landlebens ganzjährig zu genießen.

Aufteilung:
- Eingangsbereich / Diele
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohnküche mit Küchenzeile, Eckbank und Kachelofen
- Balkon ostseitig mit wunderschönem Ausblick
- Schlafzimmer, geräumig und hell

Kellergeschoss, Teilunterkellert
- Kellerraum mit Werkstatt
- Technikbereich mit Öl-Zentralheizung und Kombinierter Holzheizung, Warmwasser / Tankraum
- Lagerraum

Garten, „Klein und fein“
Das Grundstück umfasst ca. 322 m² und bietet Ihnen einen pflegeleichten Garten, der wenig Arbeit erfordert und dennoch genügend Platz für Ihre individuellen Ideen lässt.
Zusätzlich bietet Ihnen ein geräumiges Nebengebäude genügend Platz für ein Holzlager oder dient Ihnen als Geräteschuppen.

Versorgung und technische Ausstattung:
Die Liegenschaft ist komplett erschlossen. Das Wohnhaus ist mit klassischen Heizkörpern ausgestattet und wird mittels einen Öl-Zentralheizung beheizt. Im Wohnbereich befindet sich zusätzlich ein mit Holz beheizbarer Kachelofen.

Übergabe: Das Haus wird lastenfrei und wie im Besichtigten Zustand übergeben. Übergabe rasch nach Kaufvertragsunterzeichnung und Eingang Zahlung am Treuhandkonto möglich.

Lagebeschreibung
Die Gemeinde Flattach ist ein lebendiger kleiner Ort abseits vom Massentourismus, mit unerwartet vielen Möglichkeiten die Freizeit aktiv zu gestalten. Nähe Obervellach 7 km mit Busanbindung, Mallnitz mit der Tauernschleusse und (Auto)Zuganbindung 15 km, oder Lienz und Spittal mit Autobahnanbindung und Anbindung alle öffentliche Verkehrsmittel 40 km
Die Gemeinde ist ein idealer Ausgangspunkt für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Die nahegelegene Raggaschlucht und der Mölltaler Gletscher laden zu Wanderungen, Skifahren und zahlreichen weiteren Freizeitaktivitäten ein.
Auch die Infrastruktur des Ortes überzeugt mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und ärztlicher Versorgung. Großteils sogar fußläufig erreichbar.

Hier ein kleiner Auszug aus den vielen Highlights der Umgebung:
- Nationalpark Hohe Tauern mit dem höchsten Berg Österreichs, dem Großglockner, und mit dem Weltkulturerbe der Großglockner Hochalpenstraße
- in unmittelbarer Nähe das Ganzjahres-Skigebiet "Mölltaler Gletscherbahnen", der Glockner-Radweg R8 und verschiedenste Mountainbike-Strecken
- unendliche viele Wanderwege u.a. in die Ragger-Schlucht, aber natürlich auch Hochgebirgstouren
- ein Ausflug in die Therme Bad Gastein oder zu den verschieden herrlichen und nahen Kärntner Seen. (Millstätter See, Weißensee…)

Kaufnebenkosten:
- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragung: 1,1 %
- Vertragserrichtungskosten: auf Anfrage
- Maklerhonorar: 3 % + 20 % MWSt.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Für nähere Informationen und Terminvereinbarung zur Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!
Bitte beachten Sie, dass wir auf Grund unserer Nachweispflicht ausschließlich Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten inkl. Anschrift bearbeiten können.

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann

über oder unter diesem Kaufpreis liegen.

Hinweis:
Widerrufsrecht / Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften
Der Interessent wünscht mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden des Immobilienbüros RE/MAX Invest, Fa. RC Immoalpin GmbH, innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG verliert.

Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	357.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	G
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	2.74
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	F