



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 10687

erstellt am : 16.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

9991 Dölsach

Tirol Österreich

### Kontaktinformationen:

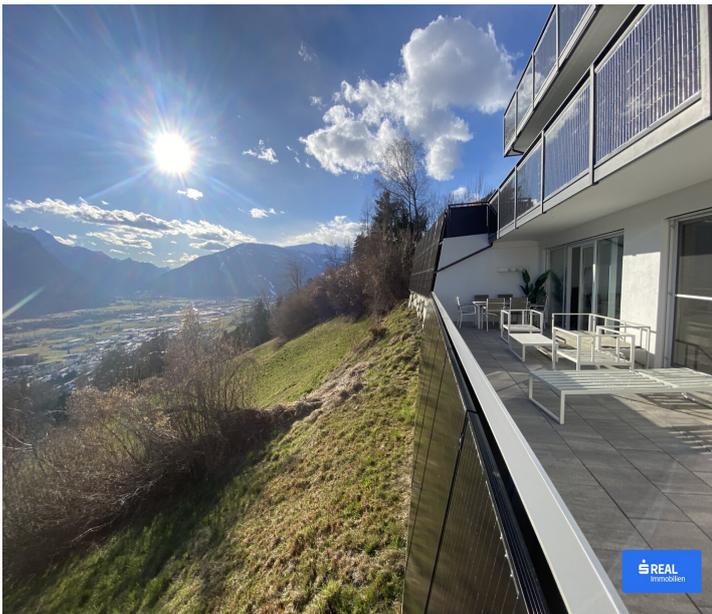
Gaby Gugganig

Tel:

lienz@sreal.at

Nutzfläche: 79.78m<sup>2</sup>

## Nachhaltiger Wohnraum nahe Lienz



Sonnenhungrige werden mit diesem Wohnraum fündig.

Ein traumhafter Blick über den Lienz Talboden - diese 3 Zimmer Wohnung mit 42 m<sup>2</sup> Terrasse verspricht entspanntes Wohnen.

### Raumaufteilung

Der Wohnung werden zwei Parkplätze und ein Kellerabteil zugeordnet. Das Badezimmer sowie das separate WC gehört wie auch ein Abstellraum zum umfangreichen Angebot hinzu. In den zwei Schlafzimmern, die nach Süden ausgerichtet sind, kann vom Bett aus ein herrlicher Dolomitenblick genossen werden. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich rundet diese perfekt aufgeteilte

Wohnung ab.

## Highlights

**Infrarot-Raumwärme:** denken Sie an das angenehme und wärmende Gefühl, wenn Sie in der Sonne sitzen. Infrarotheizung ist der Sonnenwärme sehr ähnlich und erwärmt so die festen Körper im Raum und ist mit vielen Vorteilen verbunden.

**Warmwasseraufbereitung:** der gesamte Warmwasserbedarf wird je nach Wohnung separat und in erster Linie mit dem überschüssigen Strom von der Sonne aufgeheizt. Umweltfreundlich, praktisch, Wasser sparend und geringe Wartungskosten... um nur ein paar der Vorteile zu nennen.

**Sonnenenergie-Generator mit Speicher:** Der Großteil des Betriebsstroms wird durch Eigenerzeugung gedeckt. Der überschüssige Strom kann individuell über Nacht verbraucht werden, damit die Speicherkapazität am nächsten Tag wieder vorhanden ist.

**Energiebilanz:** Der Gesamtverbrauch der im Haushalt benötigten Energie kann bis ca. 50 % mit der Sonne gedeckt werden. Jede Wohneinheit hat ihre eigene Energieverbrauchsregelung im Stromverteiler integriert. Dadurch entstehen Ihnen niedrige Erhaltungskosten, halbierte Betriebskosten und eine optimale Ertragsdeckung aus selbst erzeugtem Strom.

## Lage

Kaum eine Osttiroler Gemeinde ist so stark von der Landwirtschaft geprägt wie Dölsach. Über 50 Bauern pflegen und hegen hier voller Leidenschaft die Felder und Hänge an der Sonnenseite des Lienzer Talbodens. Neben der traditionellen Milchwirtschaft gibt es in Dölsach viele Obstbauern, und auch die Tradition des Schnapsbrennens wird hier noch mit Herz und Seele gelebt. Die Nationalparkgemeinde Dölsach liegt etwa 6 km östlich von Lienz am Südhang des Iselsberges mit einem großartigen Panoramablick auf die Lienzer Dolomiten.

Lassen Sie sich verzaubern und stellen Sie uns eine Anfrage - es lohnt sich auf jeden Fall!

Aus Diskretionsgründen werden keine näheren Auskünfte zu dieser Immobilie veröffentlicht. Gerne beantworten wir ausschließlich seriöse und ernst gemeinte Anfragen mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mailadresse, Anschrift). Danke für Ihr Verständnis.

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;2.000m  
Krankenhaus &lt;6.000m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;2.000m  
Einkaufszentrum &lt;5.500m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Polizei &lt;5.500m  
Post &lt;2.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.500m  
Flughafen &lt;4.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 79.78m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 24m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.85m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen

Vorname: Gaby

Nachname: Gugganig

E-Mail: [lienz@sreal.at](mailto:lienz@sreal.at)