

## Mietwohnung mit Wohlfühlgarantie in Lienz



**Objektnummer: 1081/3335**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9900 Lienz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	89,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	910,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.318,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	408,00 €
<b>USt.:</b>	182,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Gaby Gugganig**

Gugganig Immobilien e. U.



## Objektbeschreibung

Mitten in der sonnigen Stadt Lienz entstand 2024/2025 die exklusive Villa Schlossberg mit nur acht Wohnungen. Eines dieser großzügigen Wohnungen mit beeindruckendem XL-Rundumblick könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Hier vereinen sich durchdachtes Design, erstklassige Ausstattung und eine unschlagbare Lage. Genießen Sie das Leben unweit des Stadtzentrums und eingebettet in die traumhafte Natur des Lienzener Talbodens. Ob entspannte Spaziergänge entlang der Isel, eine Auszeit auf Ihrem Balkon mit Bergblick oder sportliche Aktivitäten auf den zahlreichen Rad- und Wanderwegen – hier erleben Sie Wohnqualität neu. Die Wohnung überzeugt durch helle, lichtdurchflutete Räume, eine offene Living Area mit integriertem Küchenbereich sowie einen großzügigen Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Moderne Naturböden, stilvolle Details und ein cleveres Raumkonzept schaffen ein einzigartiges Wohngefühl – ideal für Familien, Paare oder Individualisten.

### Highlights der 89 m<sup>2</sup> Wohnung im 2. Obergeschoss:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Zwei helle Schlafzimmer mit Südausrichtung
- Flexibles Zimmer für Kinder, Home-Office oder Fitness
- Modernes Bad mit Dusche, separates WC
- Balkon mit Blick ins Grüne – Ihr persönlicher Rückzugsort
- Kellerabteil und Carportabstellplatz inklusive

Die Villa Schlossberg ist perfekt für alle, die urbanes Leben mit naturnaher Erholung verbinden möchten. Ideal für Familien, Paare, Sportbegeisterte oder Rückkehrer, die ein Zuhause zum Wohlfühlen suchen.

**Neugierig geworden?** Entdecken Sie jetzt Ihr neues Zuhause in der Villa Schlossberg – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap