

## Blick über die Sonnenstadt Lienz



**Objektnummer: 1081/3257**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9900 Lienz
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	174,00 m²
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	92,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	194,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	458.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

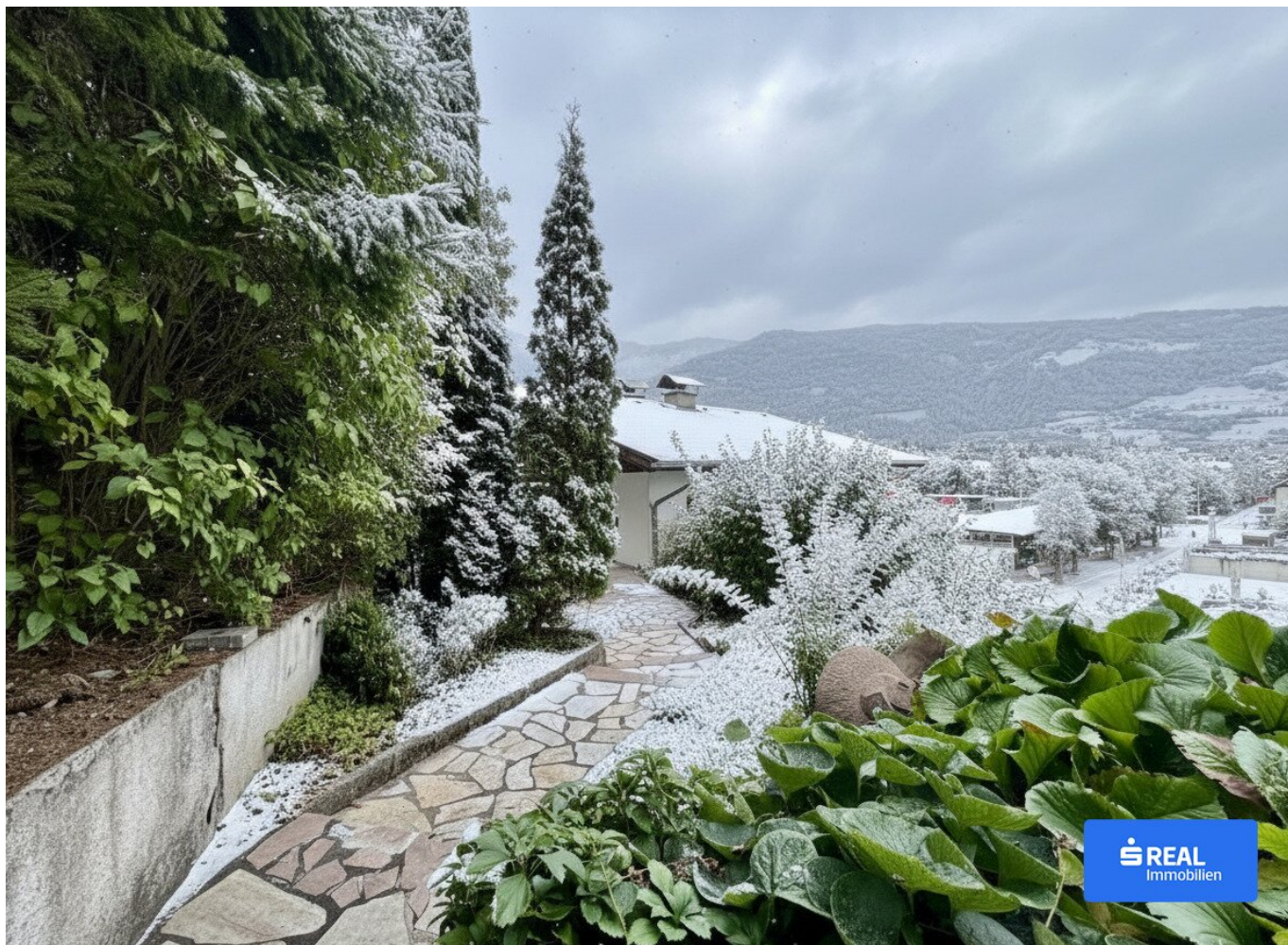


### **Gaby Gugganig**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +43 676 9480300  
H 0676 9480300









# Objektbeschreibung

## Wohnen in privilegierter Aussichtslage.

Inmitten der atemberaubenden Osttiroler Bergwelt, auf einer sanften Anhöhe mit traumhaftem Panoramablick über die Stadt Lienz, befindet sich dieses charmante und großzügig gestaltete Wohnhaus. Hier vereinen sich ruhige Wohnlage, funktionale Architektur und der behagliche Charakter eines liebevoll gepflegten Zuhauses zu einer seltenen Gelegenheit für Sie.

Das Besondere an diesem Haus ist, dass Sie direkt ins **Obergeschoss** gelangen, wenn Sie durch die Haustüre schreiten.

Auf dieser Ebene eröffnet sich ein einladender Windfang, ein Vorraum und die geräumige Küche, die – ergänzt durch einen praktischen Essbereich – ideale Voraussetzungen für kulinarische Entfaltung bietet. Das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon ist zweifellos das Herzstück dieser Ebene. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste WC.

Einen Stock tiefer, im **Erdgeschoss**, bieten drei großzügige Zimmer, zwei Badezimmer und ein Schutzraum ausreichend Raum für Familie, Gäste oder persönliche Rückzugsorte.

Ein Waschraum, ein Lagerraum der mit dem Heizraum in Verbindung steht, sowie ein Tankraum befinden sich im **vollunterkellerten Bereich** des Hauses. Die Besonderheit dieser Ebene ist die private Sauna, die an Kalten Tagen vitalisierende Wärme schenkt.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap