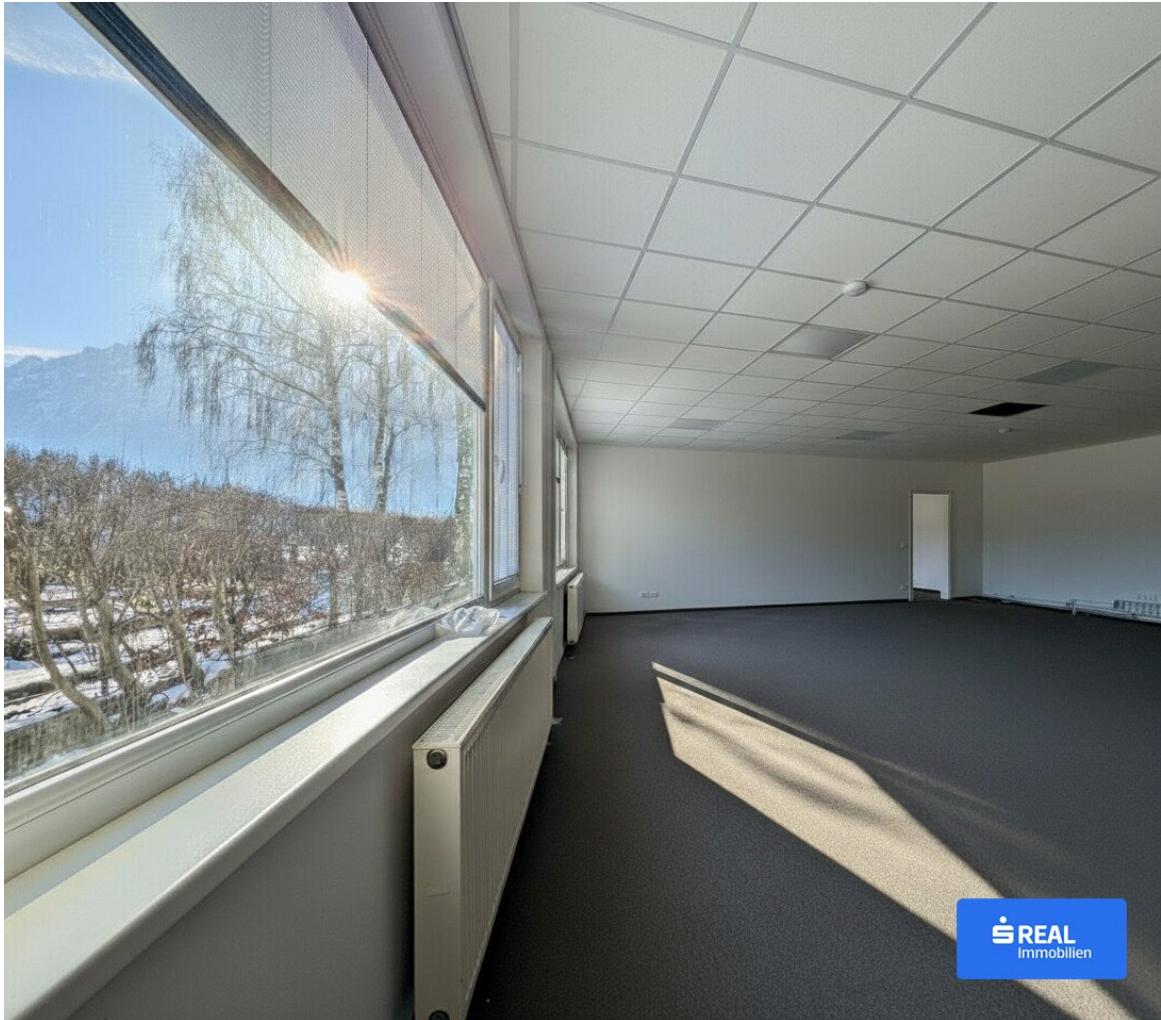


**260m<sup>2</sup> Möglichkeiten.**



**Objektnummer: 1081/3409**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9900 Lienz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	520,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

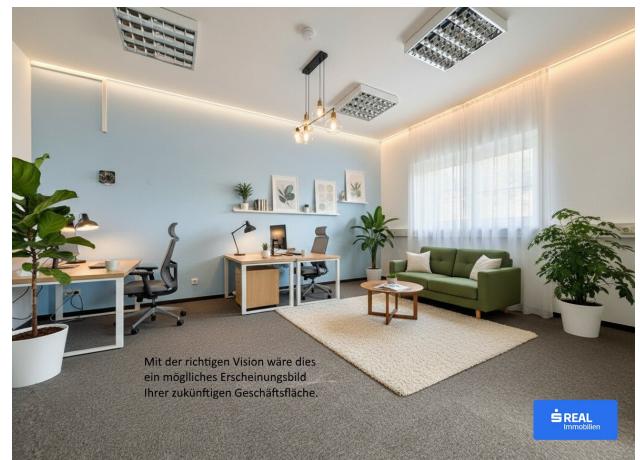
## Ihr Ansprechpartner



**Gaby Gugganig**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +43 676 9480300  
H 0676 9480300



# Objektbeschreibung

Diese großzügige Geschäftsfläche im Erdgeschoss eines vielseitig genutzten Gebäudes bietet rund 260 m<sup>2</sup> durchdacht strukturierte Büro- und Arbeitsräume.

Insgesamt stehen vier Büroräume zur Verfügung, davon zwei separat begehbar und ideal für Empfang, Kundenkontakt oder Leitung. Die dahinterliegenden Büros eignen sich hervorragend für ruhiges Arbeiten, Teams oder Projekte. Ergänzt wird das Angebot durch einen flexibel nutzbaren Raum, Vorraum, Garderobe, Technikraum sowie getrennte Toiletten.

Die Fläche ist vielseitig einsetzbar – ob Kanzlei, Agentur, Therapie- oder Beratungszentrum oder klassischer Bürostandort.

Die Kombination aus Kundenbereich und ruhigen Arbeitszonen ermöglicht effizientes Arbeiten mit klarer Struktur.

Pflegeleichte Bodenbeläge, Fernwärmehitzung und Autoabstellplätze nach Absprache runden das Angebot ab.

Die Lage etwas außerhalb des Zentrums von Lienz verbindet gute Erreichbarkeit mit angenehmer Ruhe.

Klingt nach dem richtigen Ort für Ihr Unternehmen? - Dann lassen Sie uns darüber sprechen.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m  
Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap