

## Luxushaus mit zeitloser Eleganz



**Objektnummer: 1081/3444**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9909 Leisach
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	248,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gaby Gugganig**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +435010033590





## Objektbeschreibung

Inmitten einer malerischen Naturkulisse und dennoch nur wenige Minuten von der Sonnenstadt Lienz entfernt präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als architektonisches Meisterwerk, das höchste Ansprüche an Design, Komfort und Lebensqualität erfüllt. Eingebettet in die sanften Hügel der Region verbindet dieses Zuhause moderne Ästhetik mit durchdachter Funktionalität und erlesenen Materialien zu einer harmonischen Einheit.

Bereits beim Betreten wird die besondere Atmosphäre dieses exklusiven Refugiums spürbar. Die außergewöhnliche Raumaufteilung und die nahtlose Einbindung des stufenförmig angelegten Gartens verleihen dem Haus ein einzigartiges Licht- und Raumkonzept, das sich wie ein roter Faden durch alle Ebenen zieht. Großzügige Fensterfronten öffnen den Blick in die unterste Gartenebene und lassen das natürliche Tageslicht ungehindert in die Räume strömen – ein seltenes Zusammenspiel von Transparenz, Offenheit und Weite.

Dieses Anwesen ist weit mehr als ein Wohnhaus – es ist ein exklusives Lebensgefühl. Die einzigartige Architektur, die durchdachte Raumstruktur und die luxuriöse Ausstattung schaffen ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt und Menschen begeistert, die Wert auf Stil, Qualität und Naturverbundenheit legen. **Wir haben Ihr Interesse geweckt? Lassen Sie sich vom Charme dieser Liegenschaft verzaubern und vereinbaren Sie einen Beratungstermin um weitere Details zu erfahren.**

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap