

## Wohnglück im Zentrum von Lienz



**Objektnummer: 1081/3583**

**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>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	37,92 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	145.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

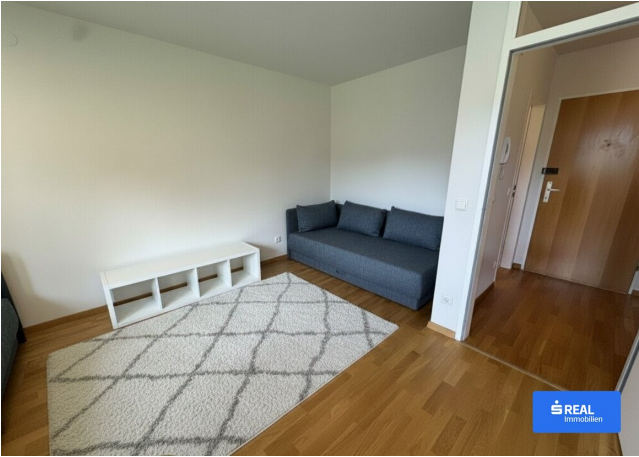
## Ihr Ansprechpartner

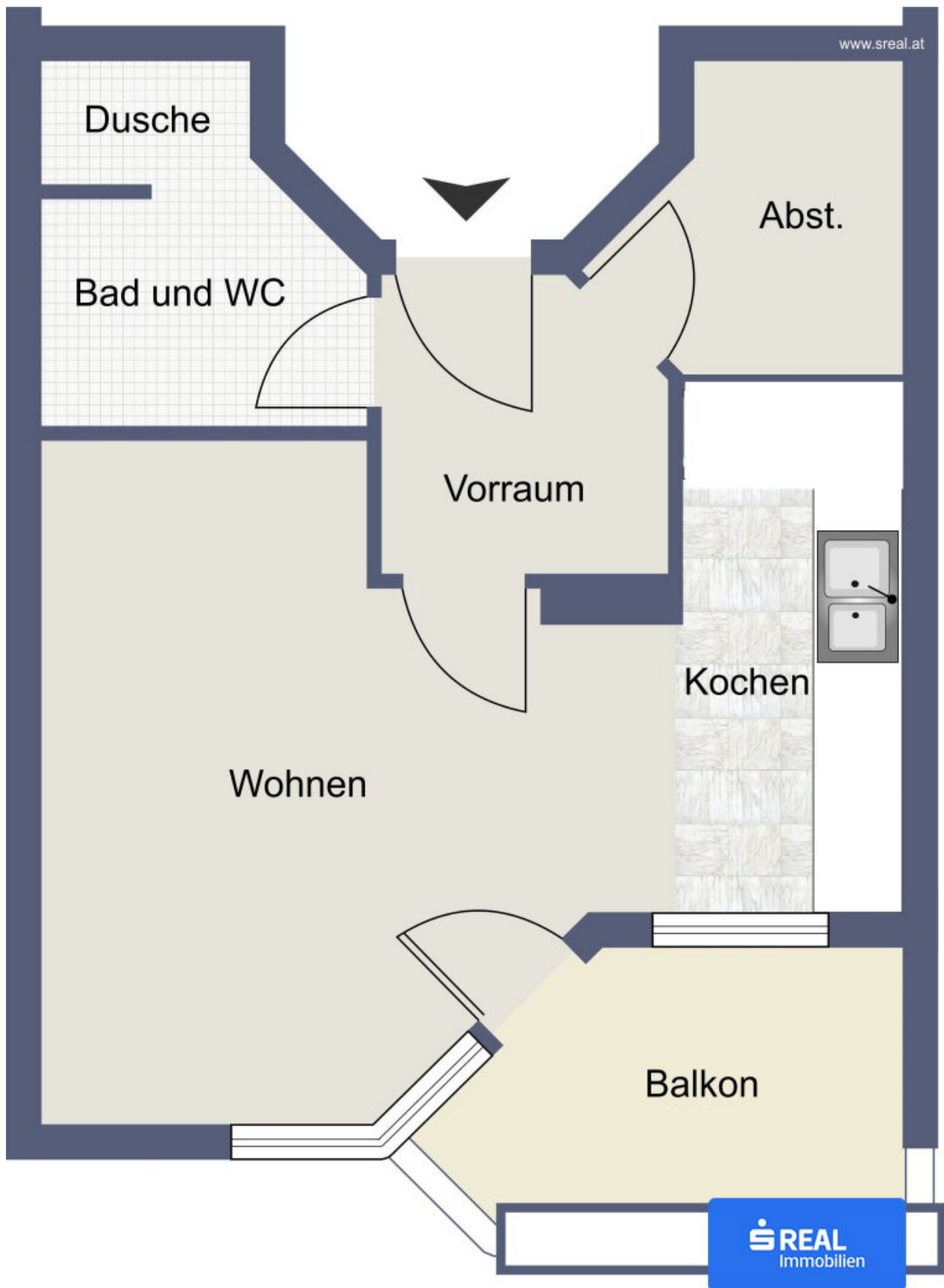


**Stefanie Lanner**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +435010033590  
H +436767114940





Skizze Wohnung

## Objektbeschreibung

Ein Ort, an dem man zur Ruhe kommt und sich vom ersten Moment an zuhause fühlt – genau das bietet diese Wohnung in zentraler und dennoch angenehm ruhiger Lage von Lienz. Sie vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit moderner Ausstattung und hohem Wohnkomfort auf kompakter Fläche. Gelegen im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage, eignet sie sich ideal für Singles, Pendler oder auch als attraktive Anlageimmobilie.

Im Zuge einer umfassenden Sanierung im Jahr 2022 wurde die Wohnung mit viel Liebe zum Detail sowie einem klaren Anspruch an Qualität und Funktionalität modernisiert. Sämtliche Bereiche präsentieren sich heute in einem zeitgemäßen, äußerst gepflegten Zustand und vermitteln ein stimmiges, modernes Wohngefühl.

Der Vorraum bildet den zentralen Zugangspunkt und führt in den offen gestalteten Wohn- und Schlafbereich, der durch seine angenehme Größe vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein.

Ein besonderes Highlight ist die gut ausgestattete Küche, bei der an alles gedacht wurde. Durchdachte Stauraumlösungen und eine funktionale Anordnung verbinden Ästhetik mit Alltagstauglichkeit und machen sie zu einem echten Mehrwert dieser Wohnung.

Das Badezimmer ist vom Vorraum aus begehbar, verfügt über ein WC und wurde im Zuge der Sanierung ebenfalls modernisiert. Es bietet zeitgemäßen Komfort in einem ansprechenden Ambiente. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung schafft.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch den zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenplatz, der komfortables und sicheres Parken gewährleistet.

Die Kombination aus kompakter Größe, durchdachter Ausstattung und ruhiger Lage macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit in Lienz – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger mit Blick auf eine nachhaltige Vermietbarkeit.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap