

**Anlage oder Eigennutzung - zentrumsnahe  
Eigentumswohnung mit Südbalkon und  
Tiefgaragenstellplatz in Linz**



**Objektnummer: 7137/3874**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9900 Lienz
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	69,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.638,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	73,58 €
<b>Heizkosten:</b>	25,12 €
<b>USt.:</b>	8,66 €

## Ihr Ansprechpartner

**Natascha Sovek**

ERA IMED Immobilien Lienz  
Kärntnerstraße 26  
9900 Lienz

H +43 676 7800237

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Die 2 Zimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoß eines Wohn- und Geschäftshauses in Lienz. Ideal für Menschen, welche zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen wollen. Eine gewerbliche Nutzung (Kanzlei, Ordination udgl.) sowie zur Vermietung, wäre ebenso möglich.

Die Lage spricht für sich, kurze Wege für Dinge des täglichen Bedarfs, nette Cafe´s und Restaurants und der Iselkai sind fußläufig erreichbar.

Ein weiterer Pluspunkt sind die bereits getauschten Fenster und Balkontüren, 3fach Verglasung, inkl. Hella Rollläden (2025). Ein sonniger Balkon in den Innenhof - Süd Ausrichtung und ein eigener Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil sind im Kaufpreis inkludiert. Alles in Allem eine schöne Wohnung zur Eigennutzung oder Anlage

Die Wohnung wird bis auf Küche, Badezimmer und eingebauter Garderobe - Vorraum - wie auf den Bildern, geräumt übergeben. Die alten Teppichböden in den Zimmern wurden bereits entfernt, und die Malerarbeiten sind abgeschlossen.

Aufteilung:

- Eingangsbereich
- großes Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zum Balkon
- Küche mit Essecke und Zugang zum Balkon
- Balkon - Südausrichtung Innenhof
- neutral gehaltenes Badezimmer mit bodenebener Dusche
- WC extra
- Abstellraum
- 1 Schlafzimmer

Zubehör:

- 1 Kellerabteil
  
- 1 Tiefgaragenstellplatz

Weitere Informationen gerne auf Anfrage unter Bekanntgabe Ihrer vollständigen Daten (Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer)

Hinweis:

Widerrufsrecht / Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften

Der Interessent wünscht mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden des Immobilienbüros ERA Imed Immobilien, , innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG verliert.

Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers. Alle Informationen wurden uns vom Eigentümer oder Dritten übermittelt, wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap