# Eleganz trifft Architektur

**Objektnummer: 1081/3722**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9905 Gaimberg |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 93,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 175,40 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 3,45 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 43,40 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 800.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gugganig Immobilien e.U.**

Gugganig Immobilien e. U.
Johannesplatz 6
9900 Lienz

T +435 0100 - 33590

REAL
Immobilien

# Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint stilvolle Architektur, großzügige Raumgestaltung und höchsten Wohnkomfort. Das Herzstück bildet die offen konzipierte Wohnküche, in der Kochen, Essen und Wohnen harmonisch ineinander übergehen. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und eröffnen eindrucksvolle Ausblicke auf die Osttiroler Bergwelt.

Eine weitläufige Terrasse und ein zusätzlicher Balkon erweitern den Wohnraum auf besondere Weise ins Freie. Ob entspanntes Frühstück in der Morgensonne, stilvolle Dinner mit Gästen oder ruhige Abende vor der imposanten Bergkulisse – die großzügigen Außenbereiche schaffen exklusive Rückzugsorte für besondere Momente.

Zwei komfortable Schlafzimmer bieten viel Privatsphäre und Ruhe. Ein großzügiger Schrankraum sowie zwei elegant ausgestattete Badezimmer unterstreichen den gehobenen Wohnanspruch. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das klar strukturierte Raumkonzept.

Die harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereich, helle Räume und hochwertige Ausstattungsdetails verleihen der Wohnung eine zeitlos elegante Atmosphäre. Ein eigener Einlagerungsraum sowie zwei Kfz-Stellplätze vervollständigen dieses exklusive Wohnangebot.

Die Lage ist dabei ebenso außergewöhnlich wie das Wohnbauprojekt selbst.

Hier genießen die Bewohner Ruhe, Sonne und einen freien Blick über die Region – und bleiben dennoch eng mit dem städtischen Leben verbunden. Das Zentrum von Lienz liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Dort erwarten Sie charmante Gassen, Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmärkte und eine lebendige Kulturszene.

Gleichzeitig beginnt die Natur praktisch vor der Haustür. Die Talstation der Zettersfeldbahn befindet sich nur unmittelbar entfernt. Im Winter locken sonnige Pisten und verschneite Höhen, im Sommer öffnen sich unzählige Wege zum Wandern, Radfahren und Entdecken. Der Tristacher See, der Dolomitengolfplatz, Klettersteige, Bike-Trails und zahlreiche weitere Freizeitmöglichkeiten sind rasch erreichbar.

Osttirol steht für eine selten gewordene Form von Lebensqualität: viel Sonne, klare Luft, eindrucksvolle Landschaften und genügend Raum, um das Wesentliche wieder bewusster wahrzunehmen.

Ein Ort für ruhige Morgen mit Blick auf die Berge. Für sonnige Nachmittage auf der eigenen Terrasse. Für Abende, an denen die Gipfel im letzten Licht des Tages leuchten. Und für das besondere Gefühl, angekommen zu sein.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <2.000m
Post <2.000m

**Verkehr**
Bus <1.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap