Eleganz trifft Architektur



Objektnummer: 1081/3772

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:	92,91 m²
Nutzfläche:	116,74 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	2,99 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	716.000,00 €

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







Objektbeschreibung

Diese durchdacht Wohnung im 3. Obergeschoss verbindet großzügiges Wohnen mit einem klar strukturierten Grundriss. Auf rund 92 m² Wohnnutzfläche bietet sie zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und einen separaten Schrankraum. Der Balkon erweitert den Wohnraum um einen attraktiven Platz im Freien. Herzstück der Wohnung ist die Wohnküche. Hier finden eine offene Küche, ein geselliger Essbereich und eine gemütliche Wohnlandschaft ausreichend Platz. Der direkte Zugang zum Balkon verbindet den Innen- und Außenbereich – ideal für ein Frühstück im Freien oder entspannte Abendstunden. Das größere Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen Balkonzugang. Der angrenzende Schrankraum bietet viel Platz für Kleidung und eine übersichtliche Organisation. Das zweite Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen.

Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag. Das größere Bad ist laut Grundriss mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC geplant; das zweite Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Ein Vorraum sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot. Ein zusätzlicher Einlagerungsraum runden das Angebot ab. Eine Wohnung für alle, die einen großzügigen Wohnmittelpunkt, gut nutzbare Rückzugsräume und einen weitläufigen Balkon schätzen.

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