



#0011000091

Elegantes Wohnen mitten in der Lienzener Altstadt

9900 Lienz



Kaufpreis: 395.000,00 €

Wohnfläche: 116,00 m²

Zimmer: 2,50

IHR BETREUER



Karl Heinz Schranzhofer, MAS MBA

Geschäftsleitung

Raiffeisen Immobilien Tirol Osttirol

k.schranzhofer@makler-osttirol.at

+43 664 1349988

+43 4852 73322-16801





BESCHREIBUNG

Entdecken Sie das einmalige Ambiente der Lienzener Altstadt in dieser exquisiten Wohnung, die sich im ersten Obergeschoss eines charmanten Stadthauses befindet.

Genießen Sie das pulsierende Leben direkt am Hauptplatz und finden Sie dennoch Ruhe und Erholung in Ihrem eigenen Refugium. Diese Wohnung wurde vollständig renoviert und besticht durch eine moderne und ansprechende Gestaltung. Die offene Wohnküche mit einer eleganten Kücheninsel lädt zum Kochen und geselligen Beisammensein ein und geht harmonisch in den Wohnbereich über.

Das großzügige Schlafzimmer bietet nicht nur ausreichend Platz für erholsame Nächte, sondern auch die Möglichkeit zur Einrichtung eines begehbaren Kleiderschranks, eines zusätzlichen Zimmers oder eines Büros. Der elegante Eingangsbereich mit edlem Steinboden führt Sie zu einem stilvollen Badezimmer mit Wellnessdusche, das durch seine Glasfronten ein besonderes Flair versprüht. Ein separates WC komplettiert das Raumangebot dieser erstklassigen Wohnung.

Generalsanierung 2011:

Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen. *

Neue Böden (Fliesen bzw. Holzschiffboden Eiche)

Heizkörper und Fenster, Badezimmer neu gefliest

Neue Wohnküche

Kellerabteil und Parkplatz vorhanden.

Benützung der Terrasse nicht geregelt (Auflagen Baubehörde).

Neufestsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile in Verhandlung.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1950
Heizung	Fernwärme

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 116 m ²
Kellerfläche	8,50 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	21.03.2024
Gültig bis	20.03.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	125,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,79
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2,5
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	395.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	395.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	11.000,00 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

Mit mehr als 2.070 Sonnenstunden im Jahr macht die Sonnenstadt Lienz ihrem Namen alle Ehre. Durch die geographische Lage und Nähe zu Italien, ist es kein Wunder, dass das Flair südländisch geprägt ist und das „Dolce Vita“ gelebt wird.

Die spektakuläre Kulisse der Lienzer Dolomiten bietet für Bergsteiger, Wassersport – Begeisterte, Wanderer, Golfer, Paragleiter, Biker oder auch nur Genießer ein atemberaubendes Panorama und grenzenlose

Möglichkeiten. Auf einer Seehöhe von 673 Meter wohnen in Lienz ca. 11.990 (1.1.2023) Einwohner.

Im Winter locken bestens präparierte Pisten am Zettlersfeld – unserer „Sonnenterrasse“ - oder auch die Weltcup piste am Hochstein Menschen aus aller Welt an.

Hier wird Lebensqualität, Sport, Erholung und Kultur zu einem attraktiven Mix vereint und zur Kraftquelle für Jedermann.

Entdecken Sie den unvergleichlichen Charme für sich und kommen Sie in unsere schöne Sonnenstadt!



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Skizze Eigentumswohnung Lienz Top 3](#)

[Elegantes Wohnen mitten in der Lienzner Altstadt](#)

