

**Kaufen Sie Ihr Raumwunder und Unabhängigkeit in Lienz!**



**Objektnummer: 6523/83**

**Eine Immobilie von ZAISER IMMOBILIEN, Waltraud Zaiser**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9900 Lienz
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 115,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,62
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,27 €
<b>USt.:</b>	17,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Waltraud Zaiser

ZAISER IMMOBILIEN, Waltraud Zaiser  
Burg 4  
9911 Assling



## Objektbeschreibung

### Große 3-Zimmer-Balkonwohnung mit eigenem Heizsystem!

Entdecken Sie diese ca. 94 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im **Hochparterre**, die Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause bietet, sondern auch durch ihre teilsanierten Merkmale überzeugt. Die Immobilie wurde bereits 2000-2013 mit **neuen Wasserleitungen** und **Elektrik** ausgestattet, sodass Sie sich um diese wichtigen Aspekte keine Sorgen machen müssen. Der Grundriss der Wohnung wurde optimiert, um Ihnen eine zeitgemäße und lichtdurchflutete Wohnatmosphäre zu bieten.

Die Fenster wurden ebenfalls zwischenzeitlich erneuert - lediglich das äußere Streichen/Ausbessern steht noch an. Die Küche wurde bereits bestellt und ist modern und freundlich gestaltet.

Das **große, helle Wohnzimmer** ist der perfekte Ort für Familienzeit oder gesellige Abende mit Freunden. Der angrenzende **Süd-West-Balkon** erweitert Ihren Wohnraum ins Freie.

Ein Stellplatz sorgt für bequemes Parken und das große Kellerabteil samt eigener Öl-Heizung bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Lage in Lienz rundet dieses Angebot ab. Hier wohnen Sie in einer ruhigen Umgebung mit guter Anbindung an die Infrastruktur der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Diese Wohnung ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Licht legen.

**Hinweis:** Es besteht keine Freizeitwohnsitzwidmung. D.h. nach Kauf muss ein Hauptwohnsitz begründet werden (Vermietung möglich). Es wird keine Gewähr für die Nutzflächenangabe gegeben.

Lt. Hausverwaltung und Vorausschau 2024 sind folgende Arbeiten geplant, welche aus den Rücklagen gezahlt werden können: Elektro-Steigleitungen, Fassaden- & Stiegenhausanstrich.

Fordern Sie noch heute Ihr ausführliches Exposé samt Adresse und Fotos sowie 360° Aufnahmen an und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap