



**WOHNPROJEKT GRAFENANGER | EINHEIT W05**

2-Zimmer Hochparterre-Wohnung (W05)



Ortsangabe: Nußdorfer Straße 2, 9900 Lienz

Fertigstellung: Fertiggestellt Winter 2023

**Die Wohnung ist derzeit vermietet.**

Ausrichtung: Osten

Stockwerk: 0 von 3

Einbauküche: Ja

Personenaufzug: Ja

Wohnfläche in m<sup>2</sup> ca.: 53,52

**Anrechenbare Wohnfläche\*\* in m<sup>2</sup> ca.: 53,52**

Kellerabteil: Ja

Ausstattung: lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung

Heizungsart: Fernwärme / Fußbodenheizung

Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>/a: 38,00/B

Gesamtenergieeffizienz fGEE: 0,73/A

KFZ-Stellplätze für W05 reserviert: 1

Stellplatztyp: Außenstellplatz

Kaufpreis exkl. Stellplätze: € 230.000,00

€ / m<sup>2</sup> anrech. WNFL: € 4.297,46

Stellplatzkaufpreis: € 14.000,00

**Kaufpreis Gesamt.: € 244.000,00**

Käuferprovision: Nein

Kaufnebenkosten ca.\*: 6,80 %

\*) Die Kaufnebenkosten errechnen sich aus der 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,70% plus 20% USt. Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhandabwicklung, plus ca. € 600,00 Barauslagen.

\*\*) Anrechenbare Wohnfläche = Wohnfläche +25% Terrassen-/ Balkonfläche + 10% Gartenfläche +50% bei integriertem Lager

HINWEIS: Alle Angaben nach bestem Wissen. Preisänderungen, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.



#### FINANZIERUNG

Gerne unterstützen wir Sie bei der Abklärung Ihrer Finanzierungsmöglichkeiten. Profitieren Sie von unserer Premium-Partnerschaft. Was Sie davon haben?

- + Rasche Terminvereinbarung
- + bequem vergleichen und das beste Finanzierungsangebot sichern
- + Reservierungsmöglichkeit für 14 Tage

#### ANSPRECHPARTNER



Annika Anton  
**IMMOBILIENVERKAUF**  
annika.anton@carisma.cc

Büro: +43 512 580790-31  
Mobil: +43 664 886 248 20

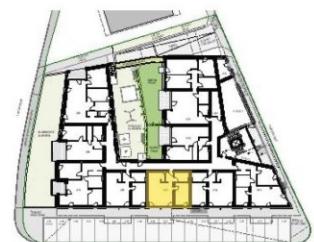


Wohnanlage  
Lienz - Grafenanger  
**2-ZIMMER**  
Wohnung

ERDGESCHOSS - W05

Wohnfläche

53.52 m<sup>2</sup>



[WWW.CARISMA.TIROL](http://WWW.CARISMA.TIROL)









IMPRESSUM

Inhaber und Geschäftsführung von CARISMA IMMOBILIEN 2 GmbH: Mag. (FH) Michael Kugler.  
FN 446050 g, ATU71480159, Landesgericht Innsbruck. Preisänderungen, Druck- und Angabenfehler vorbehalten.



CARISMA  
LEISTUNGSGARANTIE



ZUGRIFF AUF  
GROSSES NETZWERK



RECHTSSICHERHEIT  
UND BERATUNG

**carisma**  
in guten händen

CARISMA Immobilien 2 GmbH  
Olympiastraße 37  
6020 Innsbruck  
+43 (512) 580 790-32  
VERKAUF@CARISMA.CC

[WWW.CARISMA.TIROL](http://WWW.CARISMA.TIROL)