



**WOHNPROJEKT GRAFFENANGER | EINHEIT W07**  
3-Zimmer Hochparterre-Wohnung mit Balkon (Top W07)



Ortsangabe:	Nußdorfer Straße 2, 9900 Lienz
Fertigstellung:	Fertiggestellt Winter 2023
Ausrichtung:	Süden
Stockwerk:	0 von 3
Personenaufzug:	Ja
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	68,31
Terrassen-/ Balkonfläche in m <sup>2</sup> ca.:	7,11
<b>Anrechenbare Wohnfläche** in m<sup>2</sup> ca.:</b>	<b>68,31</b>
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 W07 reserviert:	1
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Kaufpreis exkl. Stellplätze:	€ 338.600,00
€ / m <sup>2</sup> anrech. WNFL:	€ 4.956,81
Stellplatzkaufpreis:	€ 14.000,00
<b>Kaufpreis Gesamt.:</b>	<b>€ 352.600,00</b>
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  
**3-ZIMMER**  
Wohnung

ERDGESCHOSS - W07

Wohnfläche 68,31 m<sup>2</sup>

Terrasse 7,11 m<sup>2</sup>

















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)