

**Mitten in Lienz- mitten im Leben.**



**REAL**  
Immobilien

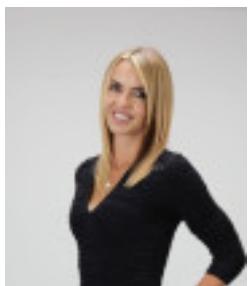
**Objektnummer: 1081/3365**

**Eine Immobilie von s Real Immobilien Gugganig e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9900 Lienz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Lagerfläche:</b>	53,60 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	108,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 240,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,74

## Ihr Ansprechpartner



**Gaby Gugganig**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +43 676 9480300  
H 0676 9480300

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# Objektbeschreibung

Mitten im pulsierenden Herzen von Lienz, wo sich urbanes Leben und alpenländischer Charme die Hand reichen, erwartet Sie ein ganz besonderes Geschäftslokal zur Miete – ein Ort, an dem Tradition auf Moderne trifft und Raum für Visionen entsteht.

Dieses stilvolle Geschäftslokal liegt in einer der am stärksten frequentierten Zonen der Stadt, eingebettet in die belebte Fußgängerzone, die täglich von Einheimischen wie auch von zahlreichen Gästen durchquert wird. Zwei gut positionierte Schaufenster geben den Blick frei auf das geschäftige Treiben und bieten zugleich eine hervorragende Bühne für Ihre Warenpräsentation.

Auf einer Verkaufsfläche von etwa 41 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss empfängt das Lokal mit einer charmanten Atmosphäre, die vom Altstadtflair des Gebäudes geprägt ist. Eine einladende Glastür, zu der zwei elegante Stufen führen, öffnet den Weg in ein Ambiente, das mit liebevollen Details überzeugt.

Das Lokal ist mit einem pflegeleichten Fliesenboden ausgestattet. Helle Holzvertäfelungen, die sich harmonisch an die Wände schmiegen sowie die gewölbte Decke sorgen für eine ruhige, stimmige Optik.

Eingebaute Kästen mit zahlreichen Schubladen fügen sich bündig in das Gesamtbild ein und bieten praktische wie stilvolle Stauraumlösungen.

Ein kleiner, praktisch abgetrennter Vorraum mit angrenzender Toilette ergänzt das Erdgeschoss funktional und diskret.

Über eine Treppe gelangt man ins Untergeschoss, das mit weiteren ca. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem separaten Lagerraum von ca. 53 m<sup>2</sup> überzeugt – ideal, um Ware, Materialien oder saisonale Artikel sicher und geordnet aufzubewahren.

Zwei Umkleidekabinen im unteren Bereich runden das Angebot ab und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von klassischem Einzelhandel bis hin zu spezialisierten Boutique-Konzepten oder auch einem Ausstellungsraum für Kunst, Design oder Handwerk.

Die Möglichkeiten, dieses Lokal mit Leben zu füllen, sind so zahlreich wie kreativ: Ob Sie sich mit einem stilvollen Modegeschäft, einem besonderen eigenständigen Konzept, einer Galerie oder einer Dienstleistung mit Kundenfrequenz etablieren möchten – dieses Objekt bietet Ihnen den passenden Rahmen dafür.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap