



## Wohnen am Iselkai

Im Zentrum der Lienzer Innenstadt entsteht ein Wohnhaus, dessen Wohnungen sowohl für Anleger als auch für die Eigennutzung interessant sind. Das Wohnhaus liegt an einem charmanten Platz am Iselkai, seine moderne Architektur fügt sich angenehm in den umliegenden Bestand von Villen und in den davorliegenden Park ein.



### Die Lage

Am linken Iselweg entsteht ein Wohngebäude mit mehreren Wohnungen, das direkt an den Park am Iselkai anschließt. Es liegt in absoluter Ruhelage wenige Meter vom Iselsteg entfernt. Zu Fuß sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen der Stadt in wenigen Minuten erreichbar. Soll es ins Grüne gehen, so sind Spazierwege vom Haus aus gut zu erreichen. Ebenso sind die Schulen der Stadt nicht weit und das Krankenhaus liegt in der Nähe. Sind Sie gerne mit dem Rad unterwegs, so liegt das Wohnhaus genau richtig im Wegenetz der Stadt. Kommen Sie mit dem Auto, so parken Sie bequem in der Tiefgarage im Haus.



## Das Wohnhaus

Im Wohnhaus am Iselkai entstehen sieben Wohnungen. Jede Wohnung ist nach Süden ausgerichtet. Somit genießen alle Bewohner den Blick Richtung Park, Stadtzentrum und die Lienzer Dolomiten. So schauen Sie von Ihrem Balkon oder Ihrer Terrasse auf die alten Bäume, die alte Stadtmauer und die Kirche St. Marien.

Drei der Wohnungen liegen im Erdgeschoß und haben einen eigenen Garten mit einer überdachten Terrasse, die vor Wind und Wetter schützt. Die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoß haben großzügige Balkone, die ebenso überdacht sind. Zu den Wohnungen in den oberen Stockwerken gelangen Sie bequem mit dem Lift, der von der Garage bis zu den Penthouse-Wohnungen führt.

Das Wohnhaus am Iselkai entspricht den modernsten Anforderungen. Es ist bestens gedämmt und mit zeitgemäßer Haustechnik ausgestattet. Die einzelnen Wohnungen werden durch Fußbodenheizung temperiert. Es besteht ein Anschluss an die Fernwärme, ein Wärmetauscher in jeder Wohnung sorgt für eine ständig frische Warmwasseraufbereitung. Die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt rund um die Uhr für saubere, frische Luft. Sie brauchen sich also nicht mehr um das Lüften zu kümmern. Durch den Luftfilter ist die Luft sauberer und Ihre Wohnung auch - Ruß, Haus- und Blütenstaub werden herausgefiltert.

Erbaut wurde das Haus vor ungefähr fünfzig Jahren und ist allen Lienzern gut bekannt als das Haus der Tiroler Gebietskrankenkasse. Nun wird es von Grund auf renoviert und revitalisiert.

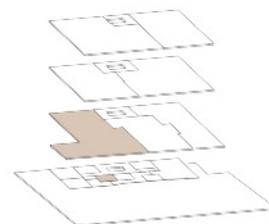
Weil das Wohnhaus eingebettet ist im Park der Stadt und Ruhe und Erholung im alltäglichen Leben bietet, ist der Platz einzigartig und wird auch in Zukunft so bleiben.

### Merkmale des Wohnhauses:

- 7 Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen von 63 bis 126 m<sup>2</sup>
- Massivbauweise
- Jede Wohnung mit Balkon/Terrasse
- Tiefgarage- Lift
- Kellerabteil



**Pläne und Fakten**  
Top 01



Wohnfläche: 86,94 m<sup>2</sup>  
Garten: 71,17 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 19,99 m<sup>2</sup>  
Keller: 6,67 m<sup>2</sup>

Preis: € 374.500,-  
Tiefgarage: € 24.000,-

- Wohnung nach Süden ausgerichtet
- WC und Bad mit natürlichem Licht
- Wohnung mit Garten
- Große überdachte Terrasse
- Holzboden
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Zentrale Satellitenanlage
- Fernwärme



## **Die Grundausrüstung**

Allgemeiner Bereich: Gang- und Stiegenflächen mit keramischem Bodenbelag; Lift vorhanden

Anschlüsse für TV: vorhanden

Antennenanlage: digitale Gemeinschafts-SAT-Anlage mit wohnungsweiser Signalbereitstellung (SAT-Receiver erforderlich)

Bodenbeläge: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Zimmer mit Fertigparkett in Eiche Riemen

Dach: Steildach bzw. Flachdach als Warmdach mit Blecheindeckung bzw. Alpindach

Entlüftungsanlage durch kontrollierte Wohnraumlüftung: Wohnzimmer und Zimmer mit Zuluft; Bad, WC mit Abluft; Küche: keine Anschlussmöglichkeit für Abluft; Dunstabzug mit Umluftbetrieb möglich

Fensterelemente, Balkontüren:

Rahmenstockkonstruktion aus Kunststoff mit Aluschale, Farbe innen weiß, außen Alu, 3-Scheibenisolierverglasung, Kunststoffinnenfensterbank in weiß, Außenfensterbank aus beschichtetem Alu

Freiflächen: Balkone niveaugleich mit Wohnraumboden; Belag mit Lärchenholz; Balkongeländer mit Handlauf; Steckdosen und Beleuchtung

Fußboden, Unterkonstruktion: schwimmender Zementestrich; Wärme- und Trittschalldämmung, Poroflachsüttung

Geschoßdecken: Stahlbetondecken verputzt

Heizung und Warmwasseraufbereitung: Fernwärmezentralheizung, Wohnungsstation (kein Boiler); Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

Malerarbeiten: Decken und Wandanstrich in weiß



Sanitäre Ausstattung: Bad mit Waschbecken, Acrylbadewanne 170 x 75 cm oder Dusche; Waschmaschinenanschluss; Armaturen und Brauseset; WC mit Hänge-Tiefspül-WC-Schale mit Spartastenfunktion und Handwaschbecken inklusive Armatur

Sicherheitseinrichtungen: Rauchmelder in jedem Wohnraum (batteriebetrieben); Brandmeldeanlage im Stiegenhaus; CO-Warnanlage in der Tiefgarage; Blitzschutzanlage

Sonnenschutz: Außenjalousien

Tiefgarage: Bedienung des Garagentors mittels Handsender und Wohnungsschlüssel

Türelemente: Wohnungseingangstür - Beschlag mit Mehrfachverriegelung, Türspion und Namensschild; Innentüren - Tischlertüren mit Holzumfassungszargen

Verfliesung: WC (Wand bis 1,5 m Höhe verflies), glasierte keramische Bodenfliesen, 4 Farben zur Auswahl, Format 33 x 33 cm; Wandfliesen weiß glänzend oder matt im Format 25 x 33 cm; Bad ca. 2,0 m hoch verflies, Duschbereich raumhoch verflies; Bodenfliesen mit Sockelleisten

Wände: Außenwände massiv - Ziegel- bzw. Betonwände mit innenseitigem Verputz, Vollwärmeschutz und Fassadenputz, zum Teil Plattenfassade oder Lärchenschalung; Wohnungstrennwände - Massivwände mit Gipskarton-Vorsatzschale; Zwischenwände - Ziegelwände 12 cm mit beidseitigem Verputz

Zentrale Schließanlage: Wohnungseingangsschlüssel (5 Stk. Gleichsperrend) sperrt zusätzlich Allgemein-, Kellerraum und Tiefgaragentor

Technische Änderungen vorbehalten

Stand: 6/2016

Alle Bilder sind Symbolbilder