

Großzügiges 3 Zimmer Ferienappartement Nähe Innsbruck mit atemberaubendem Panorama-Bergblick



Objektnummer: 314

Eine Immobilie von partner4immo gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6063 Rum
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,38 m ²
Nutzfläche:	93,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,75 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,86 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Infos zu Preis:	

alle Preisangaben verstehen sich netto zzgl. MwSt. für gewerblichen Erwerb

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

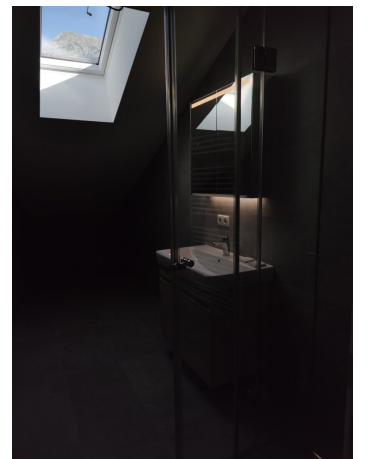


Claudia und David Schmied

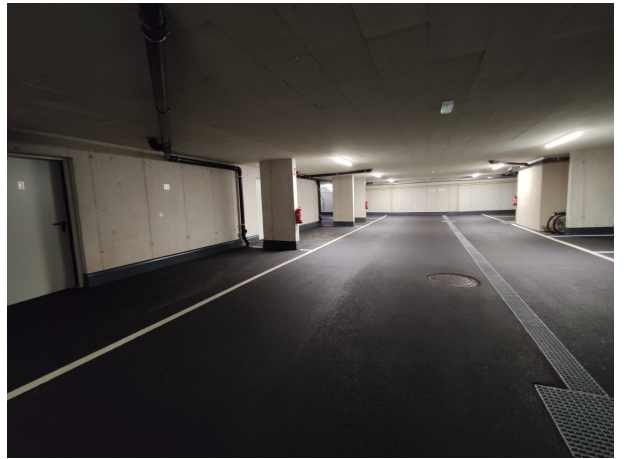














Bitte nutzen Sie unseren Link

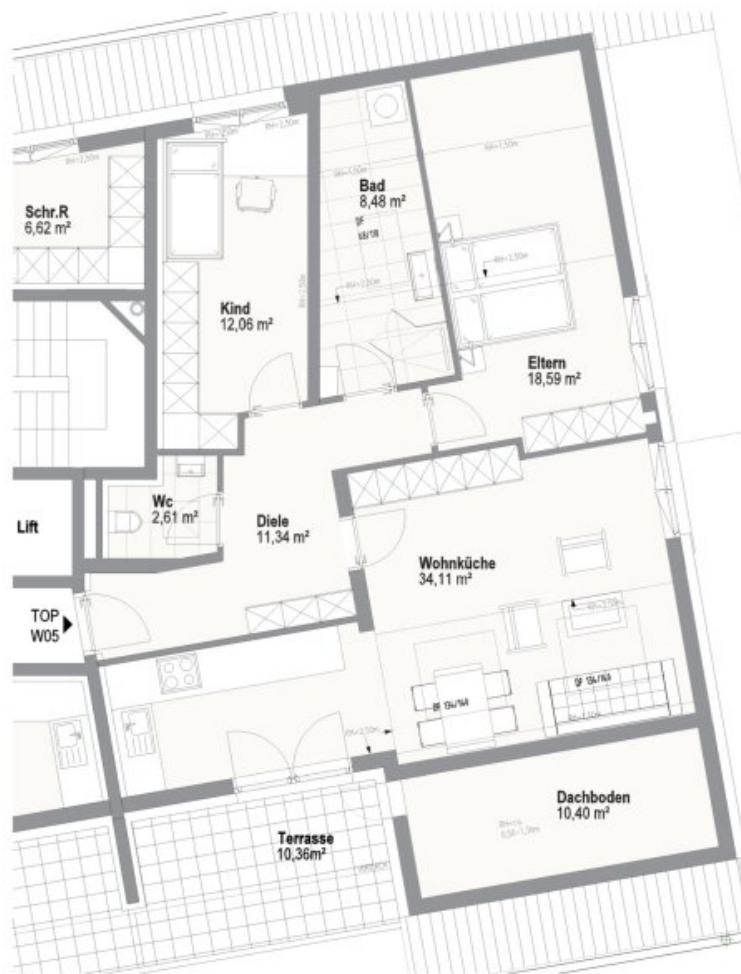
zur 360° Tour
(siehe Text)

partner4immo
die immobilienmakler

Bitte besuchen Sie für
entfernte oder unclickbare
Links unsere
sichere Homepage, dort stehen
Ihnen alle Infos zum Objekt
zur Verfügung.

www.partner4immo.at

Wohnbau Langer Graben 20b, Rum
Wohnung TOP W05, DG



TOP W05

Grundriss
M 1:100



Wohnnutzfläche:	87,19m ²
Terrasse:	10,36m ²
Dachboden:	10,40m ²
Kellerabteil:	6,75m ²

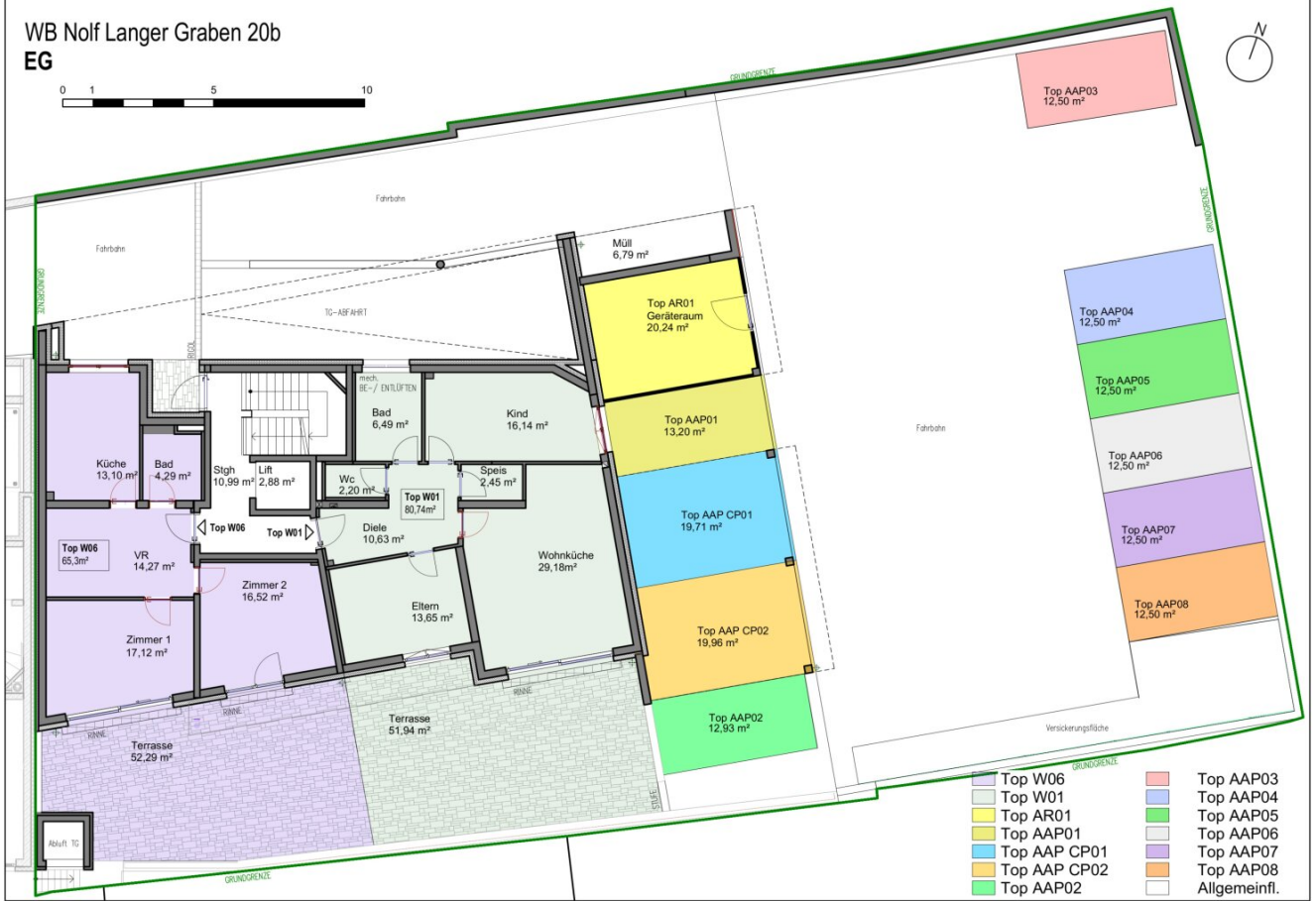


WB Nolf Langer Graben 20b
KG



- | | |
|---|--|
| Top TG 01 | Top TG 08 + KA W06 |
| Top TG 02 | Top TG 09 + KA W01 |
| Top TG 03 +Lager 01 | Top TG 10 + KA W03 |
| Top TG 04 | Top TG 11 |
| Top TG 05 | KA W02 |
| Top TG 06 | KA W04 |
| Top TG 07 | KA W05 |
| | Allgemeinfl. |

WB Nolf Langer Graben 20b
EG



Küche
13,10 m²

Bad
4,29 m²

Sligh
10,99 m²

Lift
2,88 m²

Wc
2,20 m²

Speis
2,45 m²

Kind
16,14 m²

Bad
6,49 m²

Müll
6,79 m²

Top AR01
Geräteraum
20,24 m²

Top AAP01
13,20 m²

Top AAP CP01
19,71 m²

Top AAP CP02
19,96 m²

Top AAP02
12,95 m²

Top W06
65,3 m²

VR
14,27 m²

Zimmer 2
16,52 m²

Zimmer 1
17,12 m²

Diele
10,63 m²

Wohnküche
29,18 m²

Eltern
13,65 m²

Top W01
60,74 m²

Terrasse
51,94 m²

Terrasse
52,29 m²

Top AAP04
12,50 m²

Top AAP05
12,50 m²

Top AAP06
12,50 m²

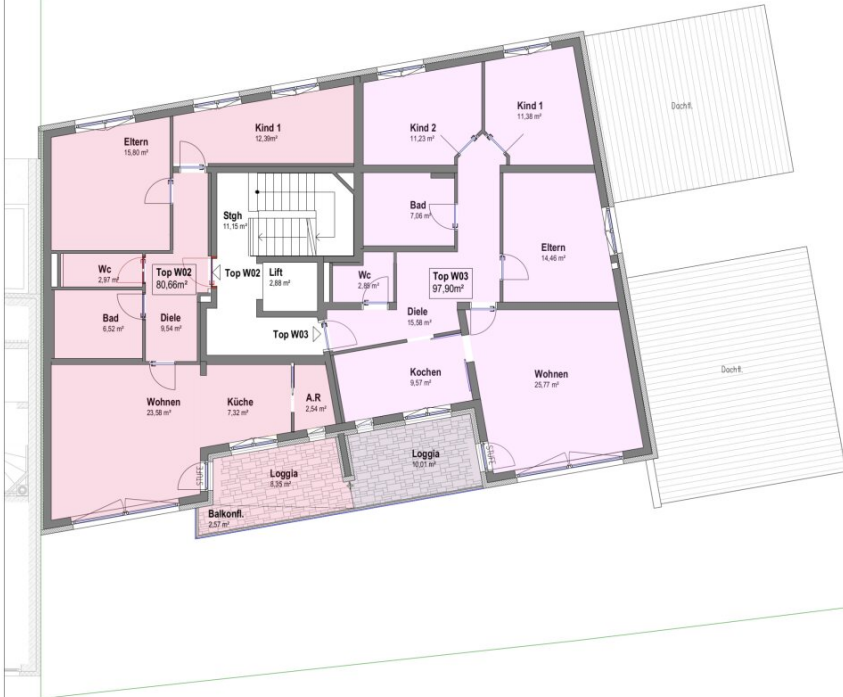
Top AAP07
12,50 m²

Top AAP08
12,50 m²

Top AAP03
12,50 m²

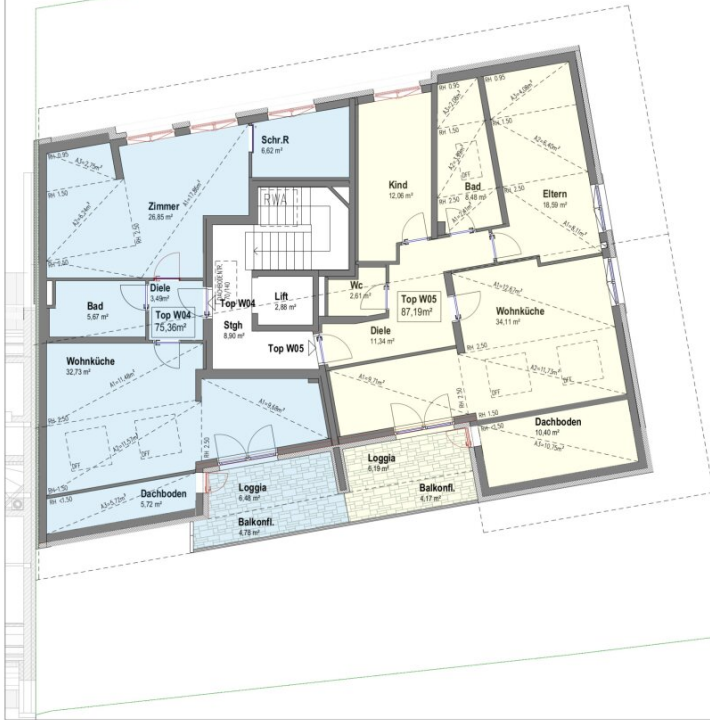
Allgemeinfl.

WB Nolf Langer Graben 20b
OG



- Top W02
- Top W03
- Allgemeinfl.

WB Nolf Langer Graben 20b
DG



- Top W04
- Top W05
- Allgemeinfl.

Objektbeschreibung

Hier finden Sie den Rundgang Top 05: <http://tour.partner4immo.at/GltB>

(sollte der link nicht funktionieren - wird auf manchen Immobilienportalen deaktiviert - bitten wir Sie auf unserer Homepage den Link beim Objekt selbst anzuklicken) : partner4immo.at

Zum Verkauf gelangt ein gut eingeteiltes Neubau-Mansarden-Ferienappartement in einem 6 Parteienwohnhaus, welches zur gewerblich-touristischen Vermietung nutzbar ist.

Genießen Sie das unverbaute Bergpanorama mit Blick auf den Patscherkofel und Talblick.

Dachschrägen im Mansardstil verleihen der Wohnung Ihre besondere Tiroler Wohlfühlcharakteristik.

Das Appartement ist für 4 Personen ausgelegt. 2 weitere Betten können für die Installation einer Schlafcouch separat dazu gekauft werden.

Da die Wohnung als Ferienwohnung zur gewerblich touristischen Vermietung angeboten wird, lässt sich eine **sehr hohe Rendite erzielen !**

Die extrem sonnige Wohnung mit Südausrichtung besteht aus einem Wohn-Küchenbereich und Zugang zu einer ca. 10m² großen, größtenteils überdachten Loggia/Terrasse, 1 geräumigen Schlafzimmer mit Dachschräge, einem Schlafzimmer, sowie einem Badezimmer mit Dusche und einem separaten WC.

Von der Loggia aus erreicht man einen geräumigen 10,40 m² großen, verschlossenen Stauraum.

Das Badezimmer bietet eine eben begehbare Dusche.

Eine Fussbodenheizung, sowie Parkettböden sorgen für eine angenehmes Wohngefühl.

Ebenso zur Ausstattung gehören elektrische Raffstore, elektrische Rolläden bei den Dachfenstern, elektrisch gesteuerte Dachfenster mit Regensensor, eine Solaranlage zur Unterstützung der Gasterme, sowie ein Personenlift und ein separierter, großzügiger Kellerraum welcher direkt von der Tiefgarage aus erreichbar ist.

Tiefgaragenabstellplätze können zum Preis von 25.000 EUR netto/Platz dazuerworben

werden.

Profitieren Sie von den Steuervorteilen der gewerblichen Vermietung:

Die Wohnung kann netto erworben werden. Die steuerliche Absetzbarkeit ist ebenso ein Pluspunkt wie die Tatsache, dass KEIN obligatorischer Betreiber am Haus lastet.

Es handelt sich hier um **kein Buy-to-let System oder Investorenmodell!** Das Apartment kann unabhängig von den anderen Apartments ohne langfristige Verträge in Eigenregie oder über ein Vermieterservice vermietet werden. Es muss kein Bestandsvertrag übernommen werden!

Wir helfen Ihnen gerne bei allen notwendigen Schritten, welche für eine erfolgreiche Vermietung notwendig sind.

Wichtiger Hinweis: Die Wohnung besitzt 87,19 m² reine Wohnfläche im inneren der Wohnung (siehe Plan). Aufgrund des Nutzwertgutachtens und der Tatsache, dass die Loggia mit 6,19 m² zur gesetzlichen festgelegten Nutzfläche hinzuzuzählen ist ergibt sich eine gesamte Wohnnutzfläche von 93,38 m²! Allfällige m² Preis Berechnungen für Vergleiche sind daher von den im Nutzwertgutachten festgestellten 93,38 m² zu berechnen. Es wird jedoch festgehalten dass die Wohnung zum Pauschalpreis und nicht zu einem m² Preis verkauft wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Objekt über keine Freizeitwohnsitzwidmung verfügt!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap