

## **Elegantes 3 Zimmer Ferienappartement Nähe Innsbruck mit Panorama-Bergblick**



**Objektnummer: 316**

**Eine Immobilie von partner4immo gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6063 Rum
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	81,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,86 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,50
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



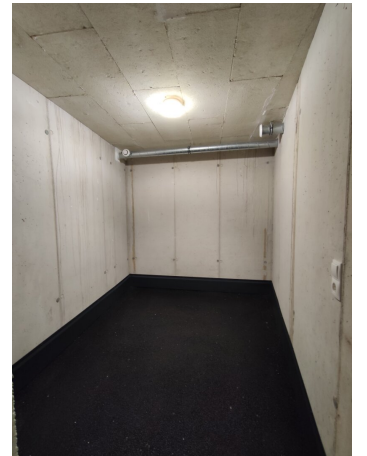
**Claudia und David Schmied**

















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](http://www.partner4immo.at)

Wohnbau Langer Graben 20b, Rum  
Wohnung TOP W04, DG



Grundriss  
M 1:100



TOP W04

Wohnnutzfläche: 75,36m<sup>2</sup>  
Terrasse: 11,26m<sup>2</sup>  
Dachboden: 5,72m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 6,31m<sup>2</sup>

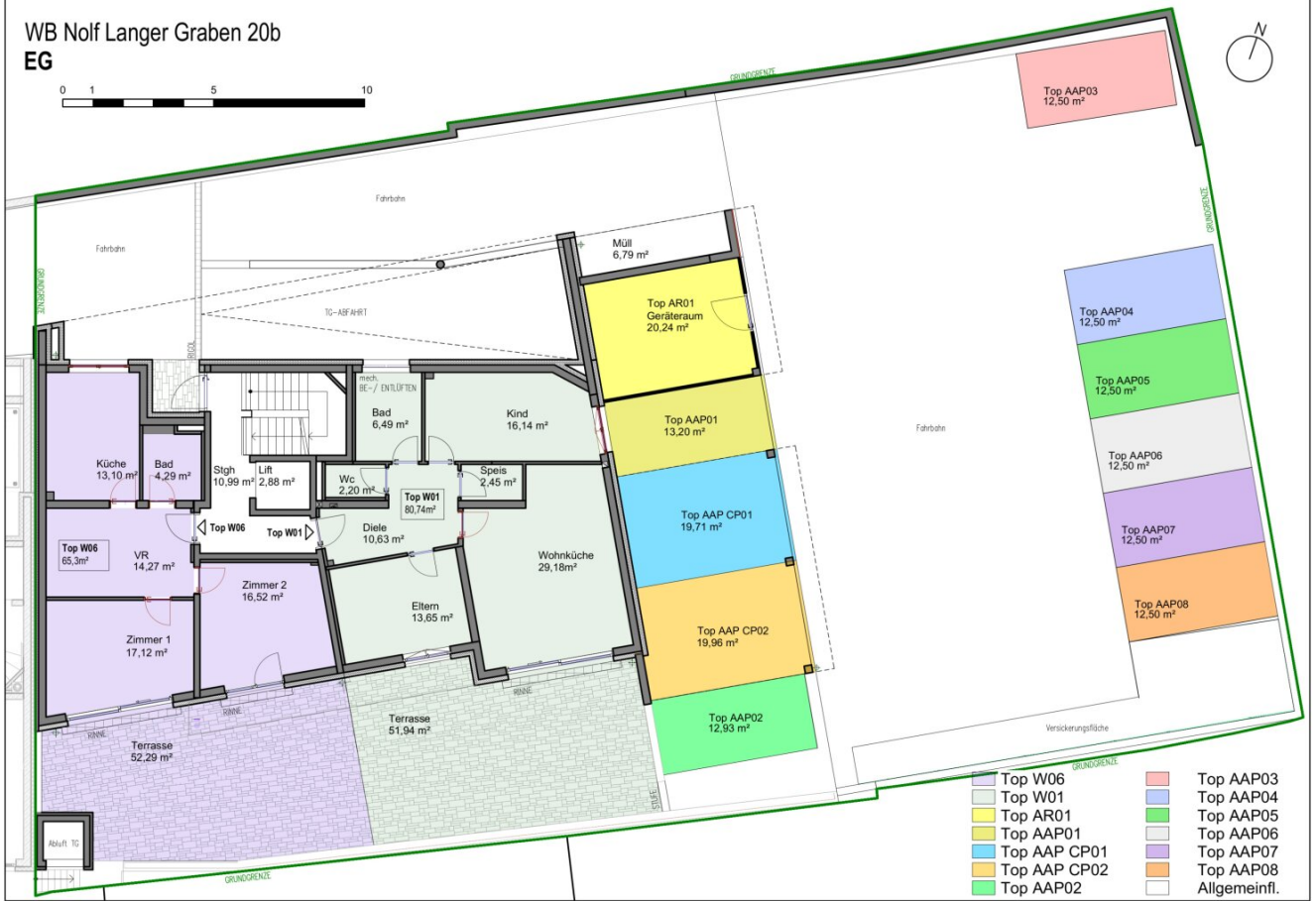


WB Wolf Langer Graben 20b  
KG



- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| 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



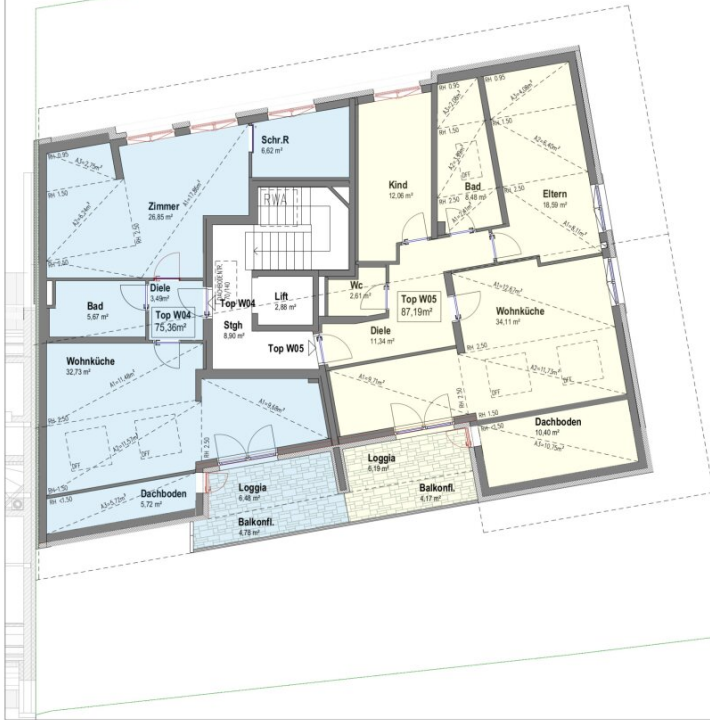
- |              |              |
|--------------|--------------|
| Top W06      | Top AAP03    |
| Top W01      | Top AAP04    |
| Top AR01     | Top AAP05    |
| Top AAP01    | Top AAP06    |
| Top AAP CP01 | Top AAP07    |
| Top AAP CP02 | Top AAP08    |
| Top AAP02    | Allgemeinfl. |

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 04: <http://tour.partner4immo.at/hoXc>

(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. 11m<sup>2</sup> großen, größtenteils überdachten Loggia/Terrasse, 1 geräumigen Schlafzimmer mit Dachschräge, einem Büro/Schrankraum, sowie einem Badezimmer mit Dusche und WC.

Von der Loggia aus erreicht man einen geräumigen 5,70 m<sup>2</sup> 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/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 75,36 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche im inneren der Wohnung (siehe Plan). Aufgrund des Nutzwertgutachtens und der Tatsache, dass die Loggia mit 6,48 m<sup>2</sup> zur gesetzlichen festgelegten Nutzfläche hinzuzuzählen ist ergibt sich eine gesamte Wohnnutzfläche von 81,84 m<sup>2</sup>! Allfällige m<sup>2</sup> Preis Berechnungen für Vergleiche sind daher von den im Nutzwertgutachten festgestellten 81,84 m<sup>2</sup> zu berechnen. Es wird jedoch festgehalten dass die Wohnung zum Pauschalpreis und nicht zu einem m<sup>2</sup> 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