

## Großes Landhaus mit 2 Wohneinheiten in Traumlage



**Objektnummer: 6566/1090**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6069 Gnadenwald
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	273,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	21,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 198,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,62
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

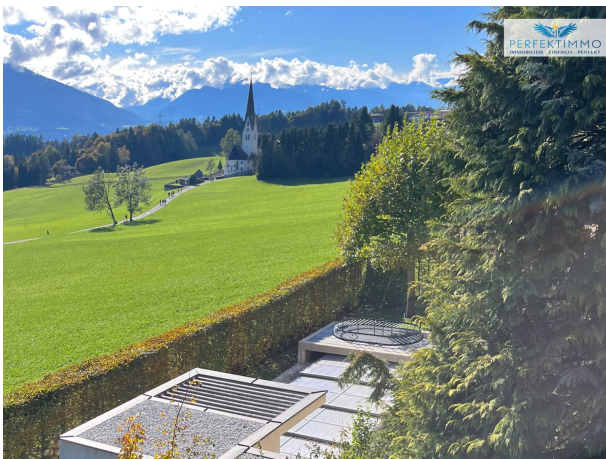
## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten









  
**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

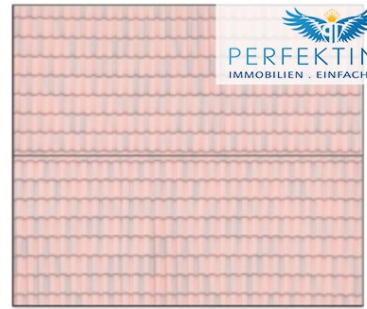
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG   KAUFBERATUNG   FINANZIERUNGEN   INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# OBERGESCHOSS

Wohnfläche ca. 72,33 m<sup>2</sup>



# ERDGESCHOSS

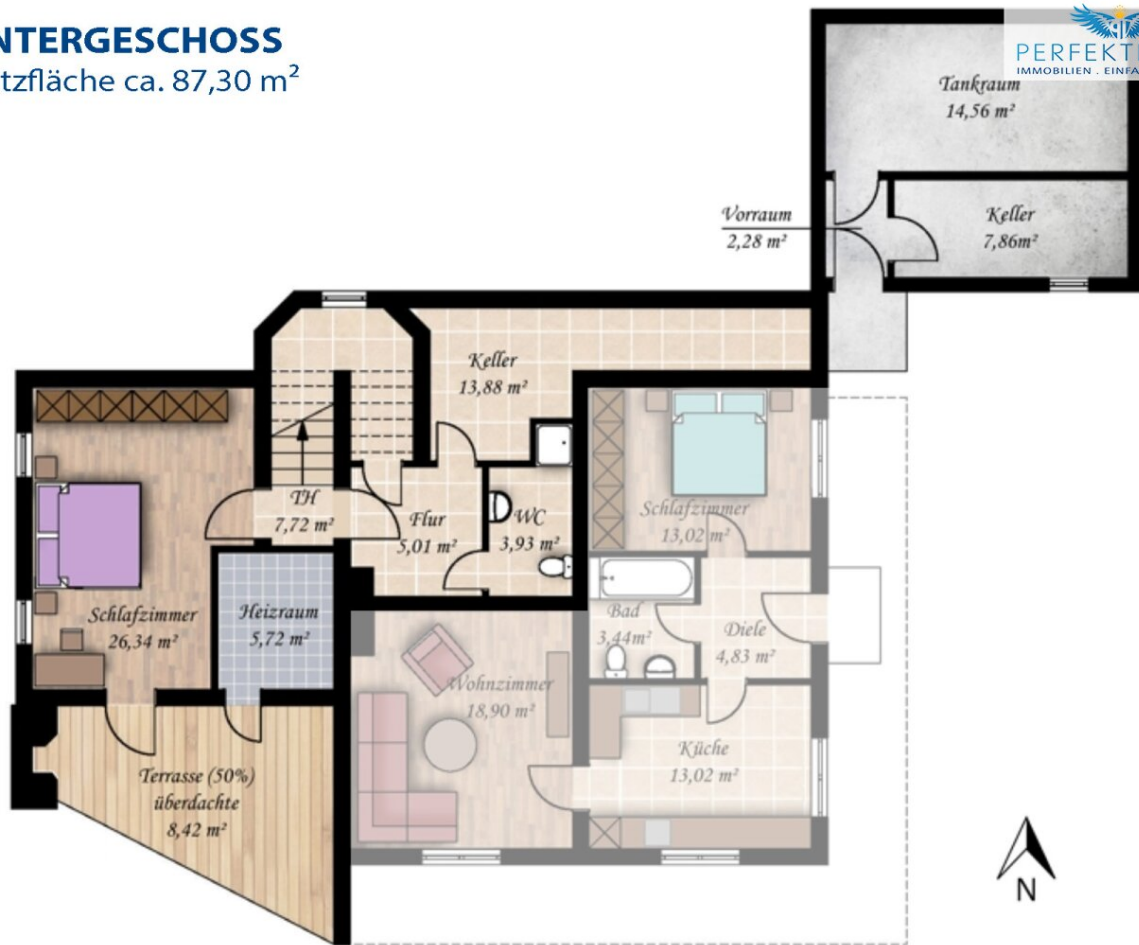
Wohnfläche ca. 96,41 m<sup>2</sup>





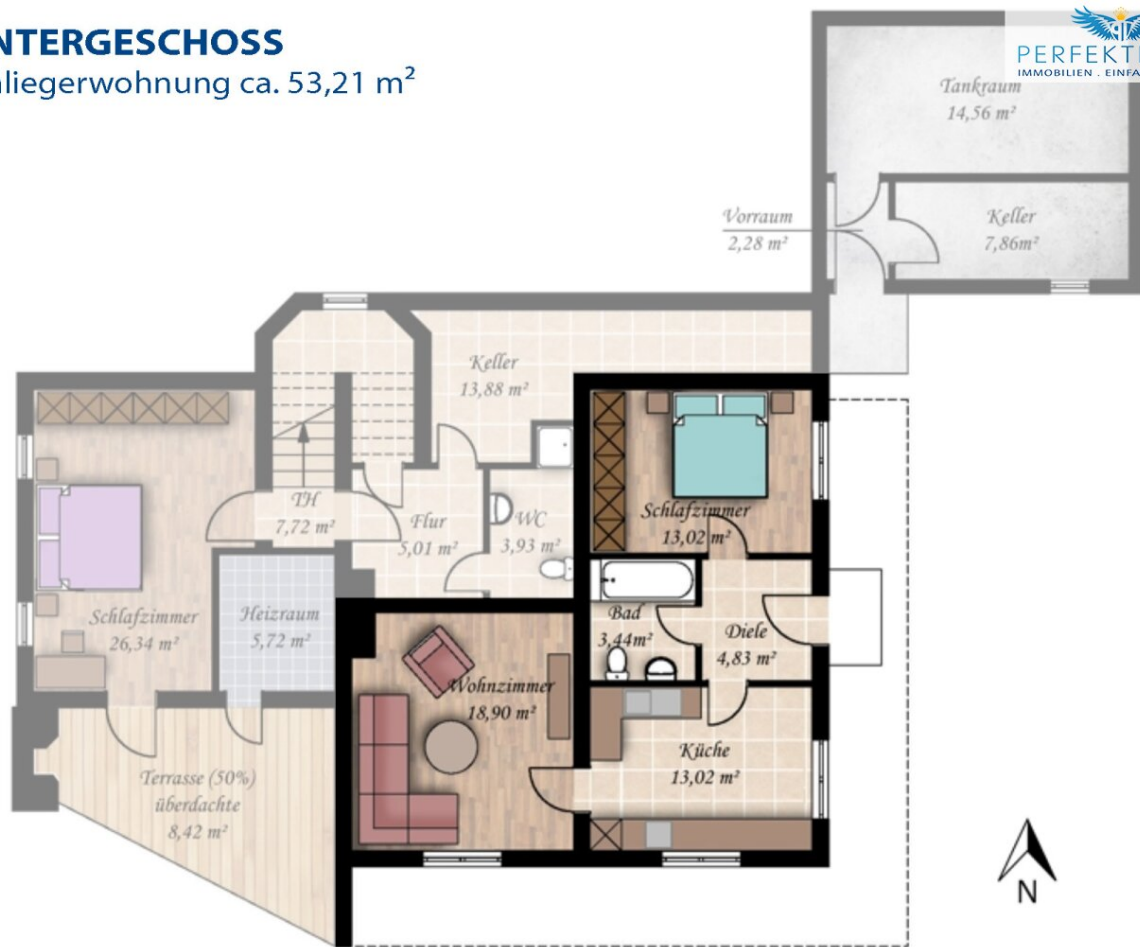
# UNTERGESCHOSS

Nutzfläche ca. 87,30 m<sup>2</sup>

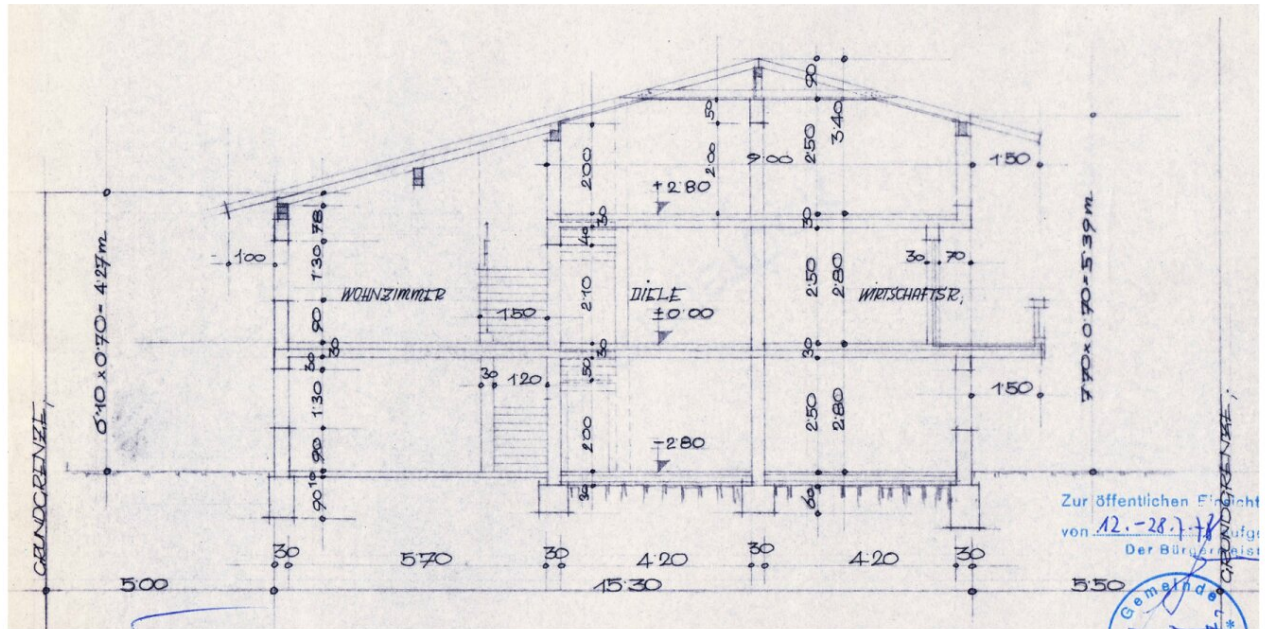


# UNTERGESCHOSS

Einliegerwohnung ca. 53,21 m<sup>2</sup>



# SCHNITT



# Objektbeschreibung

## Mit Einliegerwohnung und fantastischem Garten

Dieses gepflegte Landhaus von 1978 befindet sich in sonniger Südlage und bietet Ihnen eine grandiose Aussicht in atemberaubender Umgebung. Mit 273 m<sup>2</sup> auf drei Etagen bietet es durch eine solide Bausubstanz vielseitigen Raum für Anpassungen.

Das Erdgeschoss beherbergt Wohn-, Ess- und Kochbereiche, Büro und Gäste-WC. Die geräumige Südterrasse lädt zur Entspannung mit Bergblick ein.

Im Obergeschoss finden Sie Schlafzimmer, Studio, Ankleide, Bad und zwei Balkone.

Das großzügige Untergeschoss bietet weitere Schlafmöglichkeiten, ein Bad, eine Terrasse und eine Einliegerwohnung – ideal für Arbeit und Leben unter einem Dach.

Eine Garage, weitere Abstellplätze im Freien und zusätzliche Kellerräume runden das Angebot ab.

Diese Immobilie ermöglicht Ihnen ein harmonisches Leben inmitten der Natur und eignet sich perfekt für Familien und Naturliebhaber. Lassen Sie sich von der Ruhe und Schönheit dieses Ortes verzaubern – ein Ort zum Entfalten, Wohlfühlen und Genießen. Hier können individuelle Träume Gestalt annehmen. Verpassen Sie nicht die Chance, Ihr eigenes Paradies in Gnadewald zu gestalten.

### LAGEBESCHREIBUNG:

In Gnadewald, einer idyllischen Gemeinde nahe Innsbruck, finden Sie ländliche Ruhe und Naturverbundenheit. Die Umgebung bietet zu jeder Jahreszeit eine beeindruckende Naturkulisse für Sportbegeisterte und Naturliebhaber. Im Winter bietet Gnadewald einen Übungshang mit Skilift, Skikindergarten, Rodelbahn und 10 km Langlaufloipen. Die Nähe zu Innsbruck eröffnet vielfältige Freizeit- und Kulturmöglichkeiten.

### ECKDATEN:

Objektyp Liegenschaft

Grundbuch KG 81005 Gnadewald, EZ 148, GSt-Nr. 262/8

Grundstücksfläche 998 m<sup>2</sup>

Widmung Wohngebiet

Ausrichtung Süden

Bebauung Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr 1978

Zustand Gepflegt

Wohnnutzfläche ca. 273 m<sup>2</sup>

Zimmer 9

Stockwerke UG, EG, OG

Personenaufzug Nein

Heizung Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

Befuerung Öl (Ölheizung Baujahr 2020)

HWB Ref, SK 198,1 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse E

Balkone 2

Terrassen 2

Keller Vorhanden

Parkplatz 1 Doppelgarage

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Betriebskosten dzt. ca. € 300,00

Kaufpreis auf Anfrage

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

## NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserichtungskosten: ca. 1,5 % netto zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % *Unter Umständen könnte hier ab dem 01.04.2024 eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.*

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <4.000m  
Post <4.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap