

# Großzügiges Grundstück in schöner Aussichtslage mit 2-Parteien-Haus



**Objektnummer: 6566/1147**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6069 Gnadewald
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	273,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	2
<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

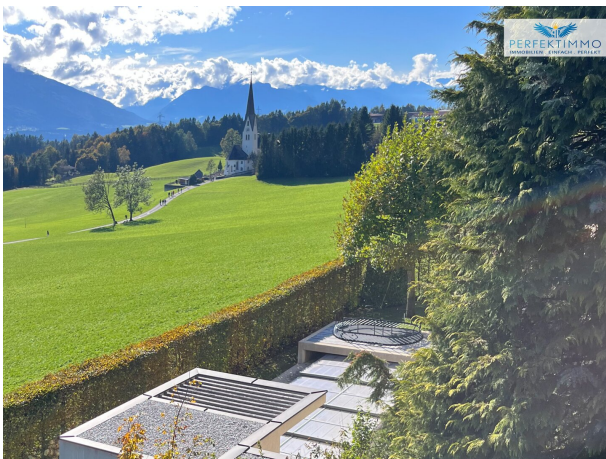
PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332

H ?+43 650 9805332

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







# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Barbara Lechleitner  
+43 650 98 05 332

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

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

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



## Objektbeschreibung

### **Nach Süden orientiertes Baugrundstück mit fantastischem Blick**

In Gnadewald, einer idyllischen Gemeinde nahe Innsbruck, finden Sie auf diesem großzügigen Grundstück mit ca. 998 m<sup>2</sup> Fläche ländliche Ruhe und Naturverbundenheit. Dies ist der ideale Ort, um ein entschleunigtes Familienleben zu genießen! Ihre Kinder sind innerhalb von nur 9 Gehminuten im Kindergarten und in der Volksschule. Der Weg dorthin ist sicher und zwischen schönen Feldern gelegen. Ihre Haustiere sind in der ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernten Tierklinik bestens versorgt. Pferdeliebhaber erreichen mit dem Rad in 7 Minuten den nahegelegenen Reitstall.

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.

Das Grundstück ist bebaut mit einem gepflegten Landhaus aus dem Jahr 1978. Mit 273 m<sup>2</sup> auf drei Etagen bietet es durch eine solide Bausubstanz vielseitigen Raum für Anpassungen.

Eine Garage, weitere Abstellplätze im Freien und zusätzliche Kellerräume sind ebenfalls als Altbestand vorhanden.

Diese Liegenschaft 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.

#### ECKDATEN:

Objekttyp Liegenschaft / Baugrundstück mit Altbestand

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

Grundstücksfläche 998 m<sup>2</sup>

Widmung Wohngebiet

Ausrichtung Süden

Bebauung 2-Parteien-Haus

Baujahr 1978

Zustand Gepflegt

Wohnnutzfläche ca. 273 m<sup>2</sup>

Heizung Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

Befeuerung Öl (Ölheizung Baujahr 2020)

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

Verfügbarkeit ab sofort

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

Vertragserrichtungskosten: 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