

**MIETKAUF MÖGLICH! Elegante 3 Zimmer
Mansardenwohnung Nähe Innsbruck mit
Panorama-Bergblick**



Objektnummer: 396

Eine Immobilie von partner4immo gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia und David Schmied

partner4immo gmbh
Fachental 30
6233 Kramsach

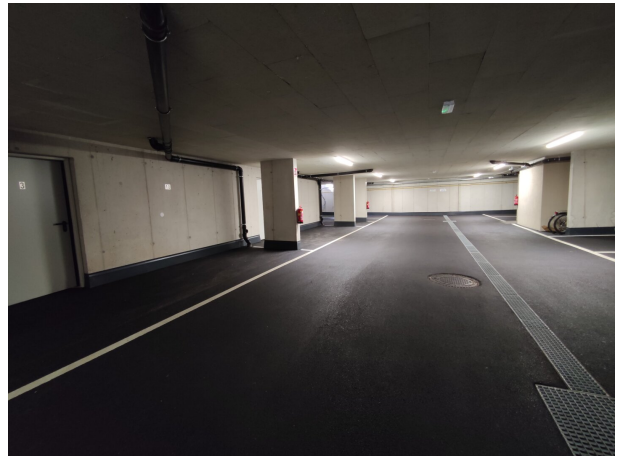














Bitte nutzen Sie unseren Link

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 W04, DG



TOP W04

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

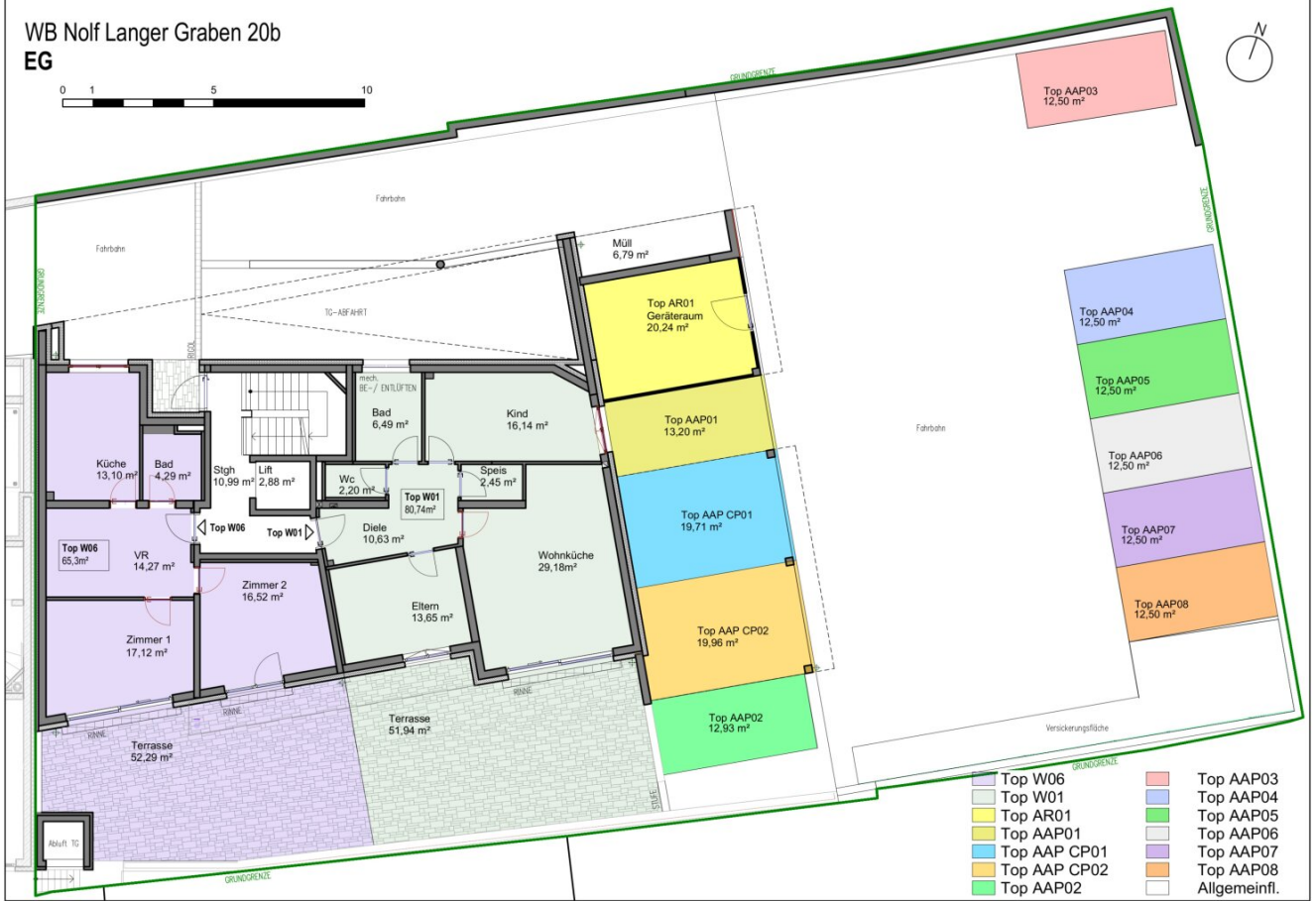
Grundriss
M 1:100



WB Nolf Langer Graben 20b
KG



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

Eltern
13,65 m²

Wohnküche
29,18 m²

Terrasse
52,29 m²

Terrasse
51,94 m²

Top W01
60,74 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

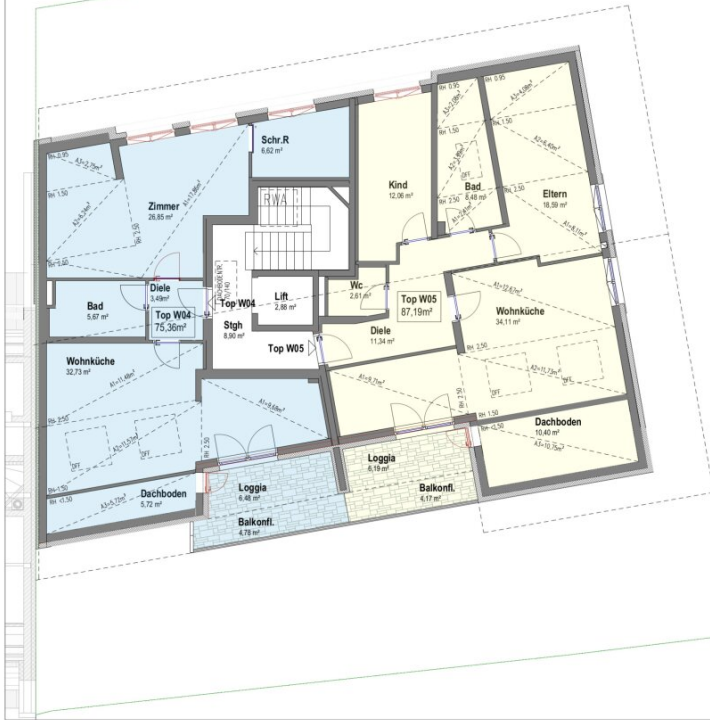
Allgemeinfl.

WB Nolf Langer Graben 20b
OG



- Top W02
- Top W03
- Allgemeinfl.

WB Nolf Langer Graben 20b
DG



- Top W04
- Top W05
- Allgemeinfl.

Objektbeschreibung

ACHTUNG: Die Wohnung ist auch als Mietkaufmodell erwerbbar!

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 eine gut eingeteilte Neubau-Mansardenwohnung in einem 6 Parteienwohnhaus.

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

Dachschrägen im Mansardstil verleihen der Wohnung Ihre besondere Charakteristik.

Die extrem sonnige Wohnung mit Südausrichtung besteht aus einem Wohn-Küchenbereich und Zugang zu einer ca. 11m² 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 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 Rolladen bei den Dachfenstern, elektrisch gesteuerte Dachfenster mit Regensensor, eine Solaranlage zur Unterstützung der Gastherme, sowie ein Personenlift und ein separierter, großzügiger Kellerraum welcher direkt von der Tiefgarage aus erreichbar ist.

Tiefgaragenabstellplätze können zum Preis von 28.000 EUR/Platz dazuerworben werden.

Wichtiger Hinweis: Die Wohnung besitzt 75,36 m² reine Wohnfläche im inneren der Wohnung (siehe Plan). Aufgrund des Nutzwertgutachtens und der Tatsache, dass die Loggia mit 6,48 m² zur gesetzlichen festgelegten Nutzfläche hinzuzuzählen ist ergibt sich eine gesamte Wohnnutzfläche von 81,84 m²! Allfällige m² Preis Berechnungen für Vergleiche sind daher von den im Nutzwertgutachten festgestellten 81,84 m² zu berechnen. Es wird jedoch festgehalten dass die Wohnung zum Pauschalpreis und nicht zu einem m² Preis verkauft wird.

Die Wohnung ist auch als Mietkaufmodell erwerbbar!

Die Wohnung kann auch als Anlagewohnung zur legalen Feriengästevermietung Netto erworben werden!

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